

# Plan Local d'Urbanisme Syndicat D'urbanisme de la Région de Belleville

Modification N°5

## DOSSIER POUR NOTIFICATION



## 4 – RÈGLEMENT

PLU approuvé le 27 février 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 09 Octobre 2013
Modification simplifiée n°2 approuvée du 19 Décembre 2013
Mise en compatibilité n° 1 approuvée le 13 mai 2014
Modification n°1 et Révision avec EC N°1 à 8 approuvée le 10 septembre 2015
Modification simplifiée n°3 approuvée le 30 juin 2016
Mise en compatibilité n°2 approuvée le 19 août 2016
Modification simplifiée n°4 approuvée le 20 juillet 2017
Modification n°2 approuvée le 21 décembre 2017
Modification simplifiée n°5 approuvée le 7 juin 2018
Modification n°4 approuvée le 8 décembre 2018
Modification n°3 approuvée le 25 avril 2019







## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>18</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>23</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>24</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>34</b>
<b>ZONE UD</b>	<b>45</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>54</b>
<b>ZONE UH</b>	<b>63</b>
<b>ZONE UI</b>	<b>72</b>
<b>ZONE UT</b>	<b>79</b>
<b>ZONE 1AU</b>	<b>84</b>
<b>ZONE 1AU<sub>i</sub></b>	<b>91</b>
<b>ZONE 1AU<sub>IA</sub></b>	<b>97</b>
<b>ZONE 1AU<sub>LY</sub></b>	<b>105</b>
<b>ZONE 1AU<sub>LYZAC</sub></b>	<b>111</b>
<b>ZONE 2AU</b>	<b>117</b>
<b>ZONE 2AUL</b>	<b>120</b>
<b>ZONE A</b>	<b>123</b>
<b>ZONE N</b>	<b>137</b>
<b>ANNEXE</b>	<b>147</b>





# PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne doivent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

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

Le présent règlement s'applique sur le territoire du Syndicat d'urbanisme de la Région de Belleville constitué par arrêté préfectoral du 20 janvier 1984 et regroupant les communes de Belleville, Dracé, Saint-Jean-d'Ardières, et Taponas.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-6, L 111-4.
- 2 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

*R 111-2 : Le projet doit être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

*R 111-4 : Le projet doit être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

*R 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet doit n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

*R 111-21 : Le projet doit être refusé ou n'être accepté 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.*

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

4 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent en plus de celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme.

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

6 – L'article R 421-12 du code de l'urbanisme qui indique : Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

*a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une AVAP en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;*

*b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*

*c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;*

*d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.*

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

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

Les zones urbaines (dites zones U), concernant les secteurs qui sont déjà urbanisés et quel que soit leur niveau d'équipement, dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II comprennent :

- La zone Ua et le sous-secteur UAh,
- La zone UB et les sous secteurs UBc, UBd, UBhp et UBvp,
- La zone UD,
- La zone UE et les sous-secteurs UEa, UEe et UEg,
- La zone UI et les sous-secteurs UIp, UIc, et UIa,
- La zone UH et UHa,
- La zone UT et le sous-secteur UTp.

Les zones à urbaniser (dites zones AU), correspondant à des secteurs qui ont un caractère naturel, peu ou pas bâti, destinés à recevoir une extension urbaine, et qui doivent être urbanisées à l'occasion soit d'une modification ou d'une révision du plan local d'urbanisme, ou de la réalisation d'opérations d'équipement, d'aménagement ou de construction prévues par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.



Les zones à urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, comprennent :

- La zone 1AU et le sous-secteur 1AUa,
- La zone 1AUi,
- La zone 1AUia,
- La zone 1AUig
- La zone 1AUly,
- La zone 1AUlyzac,
- La zone 2AU,
- La zone 2AUL,
- La zone 2AUT.

Les zones naturelles (dites zones N), regroupant les secteurs équipés ou non, de nature très variée, à protéger soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'une exploitation forestière, soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément au principe d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Les zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV, comprennent :

- La zone N,
- La zone Na,
- La zone Np,
- La zone Nj,
- La zone Ntv.

Les zones agricoles (dites zones A), recouvrant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V, comprennent :

- La zone A,
- La zone As,
- La zone Ah.

Le plan local d'urbanisme définit également :

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver ou à créer (article R 123-11 du Code de l'Urbanisme).

Des secteurs spécifiques ayant des règles particulières :

- secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques (présence de canalisation de gaz...),
- secteurs ayant des orientations d'aménagement et de programmation,
- secteurs ou bâtis à protéger en raison de la qualité de leur patrimoine.

## **ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME**

### **1 - Adaptations mineures**

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne doivent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

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 doit être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui doivent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### **2 - Travaux confortatifs d'aménagement ou de reconstruction après sinistre 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 d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf sur la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

### **3 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

### **4 - Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration**

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 installations et travaux divers,

Les démolitions, conformément à l'article R451-1 du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article R451-1 ;

Les coupes et abattages d'arbres 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 d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;

Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Doit également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

## **ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU.

## **ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement définissent des mesures de protection spécifiques en raison du caractère du secteur, du milieu naturel ou de l'existence de bâtis.

Les prescriptions graphiques portent sur :

### **1/ des secteurs identifiés à risques (risques géologiques ou risques inondation)**

#### **2/ des emplacements réservés**

En référence à l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés spécifiques pour les voies, ouvrages et équipements publics sont créés. Ceux-ci traduisent la volonté de la collectivité de créer des ouvrages d'intérêt général. Aucune construction, ouvrage, installation ou travaux ne doit être admis s'il ne répond pas à la destination envisagée.

Les secteurs mentionnés répondent également à des obligations particulières en matière d'implantations bâties (servitude d'alignement).

#### **3/ des ensembles végétaux à protéger en raison de leur intérêt patrimonial, paysager ou écologique**

En référence à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, le PLU classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Les espaces boisés doivent être situés dans n'importe quelle zone urbaine, naturelle ou agricole.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

L'espace boisé classé est inconstructible.

Si l'espace boisé classé ne doit faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il doit, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

#### **4/ des secteurs, bâtis ou édifices à protéger en raison de l'intérêt patrimonial, historique ou architectural**

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

- arbres remarquables,
- haies,
- murs et murets, (...).

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable.

## **5/ des secteurs d'aménagement**

Le règlement graphique délimite deux types de périmètres :

- les périmètres d'études établis au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Ces périmètres correspondent à des secteurs stratégiques pour lesquels des projets doivent être définis à brèves échéances. Ainsi, dans ces périmètres, la collectivité doit décider de surseoir à statuer lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.
- les secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les secteurs délimités se surimposent des orientations données par la pièce n°3 du PLU. Ces orientations complètent le règlement.

## **6/ une protection des rez-de-chaussée commerciaux**

Les activités de commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessible à la clientèle et leurs annexes. Les activités d'artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

En bordure des voiries repérées pour une protection du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **7/ des Servitudes de Mixité Sociale (SMS)**

Les secteurs grevés par une servitude de mixité sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, sont repérés sur le plan de zonage par le biais d'une trame spécifique.

## **8/ des secteurs de projet en zone urbaine ou à urbaniser au titre de l'article L. 123.2.a**

Les secteurs concernés par cet article sont repérés au plan de zonage et doivent se conformer aux dispositions prévues dans ledit article du code de l'urbanisme.

*« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*

*a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; ».*



## **9/ des changements de destination**

Les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et sont repérés sur le plan de zonage par le biais d'une trame spécifique.

### **ARTICLE 7 – DEFINITION DES TERMES UTILISES**

#### **ACCES :**

L'accès est le point de jonction du terrain avec la voirie privée ou publique par lequel s'effectue l'entrée et/ou la sortie. En annexe n° 6, le département porte à connaissance un texte sur les accès depuis les RD.

#### **AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :**

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

#### **AIRES DE STATIONNEMENT :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement doivent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

#### **AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles doivent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

#### **ALIGNEMENT :**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

#### **AMENAGEMENT :**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

#### **ANNEXE :**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. piscine, bûcher, abri de jardin, remise...).

#### **BATIMENT EXISTANT :**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne doit rentrer dans cette définition.

### **CARAVANE :**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

### **CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

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

### **CLOTURE :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les débords de toitures de sont pas comptabilisés.

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :**

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **CONSTRUCTION**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Tous bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui créent un volume et de l'emprise au sol.

### **CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

#### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SP mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

#### **CONTIGUITE**

Etat de deux choses qui se touchent.

#### **DOCUMENT D'AMENAGEMENT COMMERCIAL (DAC) :**

Traduction dans le PLU

#### **ENVELOPPE URBAINE ET VILLAGEOISE :**

Agglomération bâtie principale d'une commune et ses extensions programmées dans les documents d'urbanisme.

#### **CENTRALITE URBAINE :**

Secteur, notamment en centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense et présentant une diversité des fonctions urbaines.

En annexe 5 figure la cartographie permettant de localiser les zones de centralités définies par le DAC (Document d'Aménagement Commercial) du SCoT Beaujolais - Vals de Saône.

#### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)**

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

### **DEPOTS DE VEHICULES :**

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

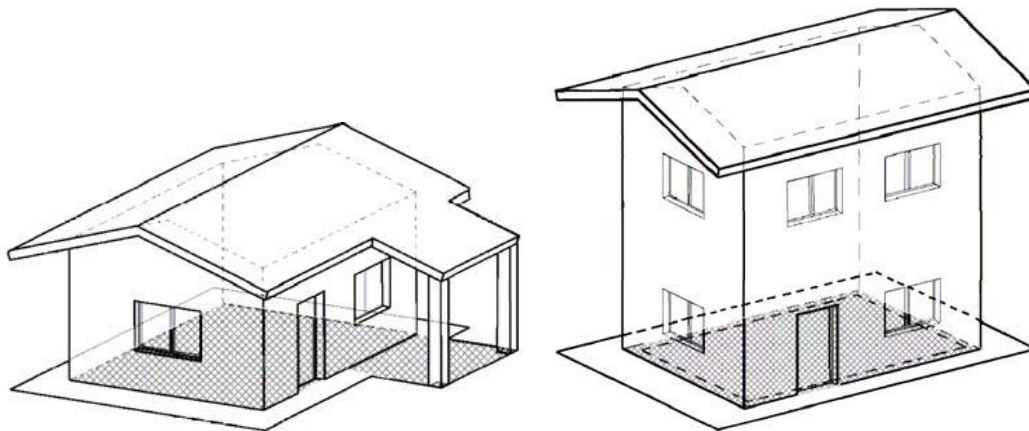
Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage doit être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



### **ENTREPOTS :**

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistiques). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserves tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition – vente, meubles, etc...)

### **EPANNELAGE :**

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain.

Effet de gradation légère des hauteurs dans le sens descendant ou ascendant. L'objectif étant de respecter la volumétrie d'un nouveau bâtiment qui s'insère dans un tissu urbain ou rural déjà constitué.



### **ESPACE BOISE CLASSE (EBC) :**

Les plans locaux d'urbanisme doivent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement doit s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### **ESPACE LIBRE :**

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

### **ESPACE NON AEDIFICANDI :**

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

### **EXPLOITATION AGRICOLE :**

1 - L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :  
Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION :**

La notion d'extension des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface de plancher.

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

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

- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne seraient alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.

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

### **FAITAGE :**

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.



### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION :**

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis ou non par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-37 du code de l'urbanisme**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

### **HAUTEUR :**

La hauteur maximale doit être vérifiée en tout point du bâtiment. Elle correspond à la différence de hauteur entre le terrain d'assiette du bâtiment avant terrassement et l'élément le plus élevé de ce bâtiment à la verticale de ce point, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Toutefois, une définition différente est appliquée dans le cas particulier des zones 1AUly et 1AUlyzac.

### **IMPASSE :**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, doivent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### **LOGEMENT :**

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.



### **MITOYEN :**

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

### **OPERATION D'ENSEMBLE :**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération et prévoyant l'aménagement de voies et d'espaces communs : lotissement, permis groupé, ZAC, Association Foncière Urbaine...

### **OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS:**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications.

### **PARC DE STATIONNEMENT :**

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

### **PARCS D'ATTRACTION :**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à un permis de construire.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :**

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est-à-dire, ayant subi une destruction pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.L.U.

### **SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION (SMI)**

Superficies minima d'installation fixant par petite région les surfaces en deçà desquelles les installations ne doivent plus être encouragées. Elle a ainsi été définie à l'origine comme la surface d'une exploitation de polyculture élevage sur laquelle un jeune ménage devra disposer d'un revenu minimum.

### **SOUS-SOL :**

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

### **SOUTÈNEMENT :**

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

### **SURFACE DE VENTE :**

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont

pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

### **STATIONNEMENT DE CARAVANES :**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) doit être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 111-38.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### **SURFACE DE PLANCHER :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

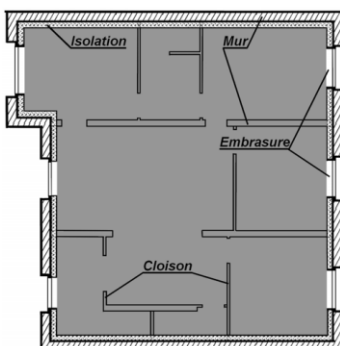
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».





### **TENEMENT :**

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **TERRAIN**

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

### **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### **VOIRIE :**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.



# TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR UN RISQUE D'INONDATION**

Se référer au PPRNi joint en Annexe 1.

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

## **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS COUVERTS PAR LES Puits DE CAPTAGES**

Saint-Jean-d'Ardières : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales. A.P. 2011-5486 du 21/11/2011 - RAA du 05/12/2011.

Taponas : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales. A.P. n° 3765-96 du 03/12/1996.

## **CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE CONCERNANT LES SECTEURS DE RISQUES TECHNOLOGIQUES**

- **Pour les risques technologiques liés à CEREGRAIN se référer à l'Annexe 2 du présent règlement.**
- **Dans les zones de danger de la canalisation de transport de gaz naturel :**

Tout projet de nouvelles constructions autorisées par le règlement dans les titres II à V devra prendre en compte la présence de la canalisation de transport de gaz naturel qui imposera la mise en place de précautions en accord avec l'exploitant.

## **CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver.

Ces éléments ne doivent pas être détruits. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable.

Pour ces constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les ouvertures nouvelles et extensions sur les bâtiments existants sont autorisées sous réserve de la préservation du caractère patrimonial. Les volumétries doivent être maintenues sans surélévation ou abaissement, les extensions sous réserve de la préservation du caractère patrimonial.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génoises, piliers et encadrements en pierres). Les galeries ouvertes (ou aîtres) ne doivent pas être fermées.

Les corniches lyonnaises ne seront pas détruites.



## **CHAPITRE V – DISPOSITIONS VISANT A AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les zones agricoles, le règlement doit désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, doivent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Le document graphique du P.L.U identifie " les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site " (L.151-11). Le listage est donc possible dès lors qu'est maintenue l'activité économique agricole de l'exploitation et que la desserte par les réseaux est suffisante pour la nouvelle destination du bâtiment.

## **CHAPITRE VI – DISPOSITIONS VISANT A FAVORISER LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, au titre de l'article L.123-1-5- du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre de logements, ou aussi un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Les pourcentages suivants : 25% sur la zone 1AUa, 20% sur les zones 1AU et 2AU de Belleville et Saint-Jean-d'Ardières, 10% sur les zones 1AU et 2AU de Taponas et Dracé, et les catégories de logements à usage locatif sociaux ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet « secteurs de mixité sociale article L.123-1-5) » du règlement et dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

## **CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LINEAIRES COMMERCIAUX ET DE SERVICES**

Le long des voies comportant une inscription graphique « Linéaires commerciaux et de services » (Cf. Plan de zonage), le rez-de-chaussée des constructions doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, de services, ou café, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

## **CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS RELEVANT DU GRENELLE II - (Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions)**

### **\* Articles L111-16, L111-17 et L111-18**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation

de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière.

#### **\* Article R111-24**

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

### **CHAPITRE IX - Dispositions applicables aux secteurs de projets au titre de l'article L.123.2**

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;





## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

## Zone UA

La zone UA est une zone urbaine mixte de centre-bourg immédiatement constructible de forte densité où le bâti ancien est dominant. La vocation principale est l'habitat, mais elle reste ouverte aux autres types d'activités (commerces, bureaux, hôtels, artisanat).

La zone UA se retrouve dans le centre-bourg de Saint-Jean-d'Ardières et rue Maréchal Foch à Saint-Jean-d'Ardières.

La zone UA dispose d'un sous-secteur **UAh** correspondant au centre-ville bellevillois concerné par un périmètre d'Aire de mise en Valeur Architecturale et du Patrimoine (en cours d'étude). Dans ces deux secteurs, les préconisations de l'Aire de mise en Valeur Architecturale et du Patrimoine s'appliqueront.

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

#### **ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - \* agricole,
  - \* d'entrepôts,
  - \* industriel,
- Le camping et le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les changements de destination des locaux à usages artisanaux ou de commerces en rez-de-chaussée en façade sur rue pour une vocation de logements ou de bureaux. Les rues concernées sont la Rue de la république, la rue de la Poste, rue Victor Hugo, le quartier de la Gare, La Croisée et la rue du 14 Juillet pour Belleville et l'Avenue de Bourgogne et rue Maréchal Foch pour Saint-Jean d'Ardières.

## **ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les travaux suivants, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone :

- \* l'aménagement des constructions existantes,
- \* l'extension des constructions existantes.
- \* les locaux dédiés à l'artisanat à hauteur de 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- \* les annexes dans la limite totale de 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les piscines ne sont pas incluses dans cette limite.

- Les installations et travaux divers suivants :

- \* Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à un aménagement ou une construction autorisé dans la zone,
- \* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UA3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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. Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès automobile pourra être interdit ou faire l'objet de prescriptions spéciales.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4,80 m. Toutefois, une largeur plus faible peut être acceptée dans le cas de voirie à sens unique et de manière ponctuelle pour créer des effets de ralentisseur.

Les voies en impasse, lorsqu'elles permettent de desservir plus de 4 maisons doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Sauf cas de voirie partagée conçue comme telle, la circulation des piétons et modes doux doit être assurée en dehors de la chaussée et doit être d'une emprise de 1,50m de largeur minimum.

## **ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **- Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il existe, sinon la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

## **ARTICLE UA5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE UA6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone UA comme dans le secteur **UAh**, les constructions devront être implantées dans l'ordre strict de l'alignement.

De plus, dans le secteur **UAh**, les règles pourront ne pas être appliquées pour des équipements collectifs dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial du site sur le plan de l'architecture et de l'urbanisme.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).

**ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Dans la zone **UA**, l'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une des limites séparatives latérales.

Dans le secteur **UAh**, l'implantation des constructions doit être réalisée soit sur la limite séparative latérale soit dans une distance comprise entre 0 et 2 mètres depuis la limite séparative latérale.

De plus, dans le secteur **UAh**, les règles pourront ne pas être appliquées pour des équipements collectifs dans la mesure où cela ne porte pas atteinte à l'intérêt patrimonial du site sur le plan de l'architecture et de l'urbanisme.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).

**ARTICLE UA8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

~~Non réglementé.~~

Une distance de 3 mètres doit être respectée entre deux constructions bâties sur une même propriété ou un même tènement.

**ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans toute la zone UA, y compris le secteur **UAh**, la hauteur maximale des bâtiments respectera l'épannelage général à 1.50 mètre près.

De plus, pour des raisons d'intégration au site, une règle de hauteur minimum par rapport à l'épannelage général est intégrée à l'article 11.

**ARTICLE UA11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.



La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sol.
- L'épannelage des bâtiments qui doit être respecté à plus ou moins 1,50 m. près.
- La couverture : volumétrie, aspect des toitures et ouvertures.
- Le traitement des façades : volumétrie, épiderme (aspect de façade), ouvertures, ouvrages en saillies.
- Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale et recherche architecturale bioclimatique.

### **Mouvement de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,00 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique à laquelle il est obligatoire de se référer.

### **La couverture**

#### **La volumétrie**

La toiture des bâtiments sera dessinée dans un esprit de simplicité et d'homogénéité. Dans cet esprit, elle sera constituée de deux à quatre pans ou d'une combinaison de toitures à deux pans ou des toitures terrasses. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions inférieures à 30 m<sup>2</sup> adossées mur ou à un à un bâtiment principal. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50 % au-dessus de l'horizontale sauf pour les annexes, vérandas et pergolas. Le faîtage de la toiture principale doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. En cas de restauration la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Des volumes annexes accolés au volume principal pourront présenter une toiture constituée de deux pans ou une toiture terrasse sous condition d'une harmonie avec le volume principal et sa toiture.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 0,40 et 0,60 m en façade et 0,10 à 0,30 m en pignon sauf pour les toitures terrasses, annexes, pergolas, appentis et vérandas. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 0,40 à 0,60m.

Les orientations des faîtages doivent se référer à celles des bâtiments existants adjacents à la construction sauf pour les annexes et vérandas.

En cas d'implantation limitrophe à un bâtiment déjà existant de l'autre côté de la limite séparative, la toiture du nouveau bâtiment devra être en accord avec celle du bâtiment existant.

#### **Aspect des toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses de type rouge, rouge nuancé, ou rouge vieilli ou teinte « vieux toit », et ayant l'aspect de la tuile creuse. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments)

doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans ce cas on se référera au cahier des recommandations architecturales disponible en Mairie.

Ces règles d'aspect peuvent ne pas être respectées dans le cas des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, des vérandas, des appentis et des pergolas. Toutefois, dans ces cas, les toitures de couleur blanche sont interdites.

### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture assez forte et une architecture spécifique adaptée, doivent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites. Elles ne font pas partie du vocabulaire architectural de la région

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

### Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur ancien, un nuancier a été déposé au sein des mairies et est annexé au présent dossier de PLU, les teintes s'appliquent aux enduits et peintures de façades. Le recours aux teintes vives (jaune, rouge, bleu vif...) est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

Les bardages métalliques sont proscrits.

### La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au volume du bâtiment.

Les vérandas sont autorisées, sous réserve d'un dessin de vitrages d'une largeur inférieure à 50 cm et d'une couleur en harmonie avec les teintes de l'habitation.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). Les détails et éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles (pierre de tailles) la pose d'un enduit n'est pas nécessaire. Pour les autres parements la pose d'un enduit est préférée.

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

### Les ouvertures

Dans le secteur ancien, pour la restauration des bâtiments existants ou la reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux rythmes et proportions existants sur celle-ci.

Les ouvertures plutôt verticales et alignées sont préférées, afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes, y compris pour les constructions neuves.

Seules les ouvertures de commerces et les ouvertures de garages pourront avoir une largeur plus importante que la hauteur d'ouverture.

Les ouvertures de formes rectangulaires, horizontales, carrées ou arrondies sont autorisées dans le cas de combles aménagés.

Les types et profils de ces menuiseries seront choisis parmi les modèles anciens correspondant à l'époque de l'immeuble.

Les menuiseries et les huisseries seront colorées dans la gamme du nuancier disponible dans les mairies et au siège du SURB.

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...) et seront plus hautes que larges.

L'homogénéité doit être recherchée sur l'ensemble du projet et des bâtiments existants sur le tènement.

**Dans la zone UA**, les volets ayant l'aspect du bois sont autorisés. Pour les ouvertures situées dans une façade en alignement sur rue, les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons et accessoires soient encastrés et non visibles depuis l'extérieur. Pour les ouvertures situées sur les autres façades, les volets roulants sont autorisés à condition que leurs coffres ne dépassent pas du nu de la façade.

**Dans le secteur UAh**, les ouvertures et systèmes d'occultations se feront selon l'époque de l'immeuble. Les volets roulants sont interdits.

#### Ouvrages en saillie

Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical. Les balcons en porte à faux sont interdits.

Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés sur les constructions à condition que leur mise en place réponde à une volonté d'économie d'énergie.

## Les abords

### Les clôtures

**Dans le secteur UA<sub>h</sub>**, les clôtures de couleur blanche sont interdites.

#### Clôtures sur le domaine public

Les clôtures implantées le long du domaine public devront respecter l'harmonie environnante et la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètres.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

#### Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

### Locaux pour les déchets

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bac prévus.

### Recherche architecturale

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, la pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures) et, lorsqu'ils sont posés en toiture, qu'ils soient intégrés à celle-ci.

## **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

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

- **2 places par logement.** Toutefois, sur le secteur UAh, il ne sera pas exigé plus d'une place par logement. Toutefois, la règle ne s'applique pas dans le cas où l'aménagement n'entraîne ni création de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, ni destruction de places de stationnement existantes.

Pour rappel, l'article L151-35 du code de l'urbanisme dit :

« Lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. »

- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, de restauration, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et service et d'activités artisanales :**

- pour les constructions à usage d'équipements hôteliers : 1 place par chambre pour le stationnement des visiteurs et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel de l'équipement hôtelier.
- pour les constructions à usage de commerces et de services : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente ou au service.
- pour les constructions à usage d'équipements collectifs il est conseillé de produire une étude sur les besoins en termes de stationnement.

- **Pour les autres constructions :**

- Il est demandé de répondre aux besoins en terme de stationnement selon le type d'activité.

- **Stationnement des deux-roues :**

- L'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit correspondre à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement destiné au stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup> de surface.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos dans le respect des conditions prévues au II de l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **Exception**

Les exigences en matière de place de stationnement pourront être minimisées dans la mesure où il sera démontré que les possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité permettent de pallier aux places manquantes. Cela devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet de plantations à hauteur de 10% minimum de la surface totale de la parcelle.

Les haies devront avoir l'aspect bocager.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il doit être assimilé à un espace vert.

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

---

### **ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone UB

Zone Urbaine correspondant à la zone d'urbanisation périphérique sur les communes de Belleville et Saint-Jean-d'Ardières à vocation principale d'habitat. Elle est composée d'un tissu mixte comprenant de l'habitat, des commerces, des services et des activités peu nuisantes.

La zone UB comprend cinq sous-secteurs :

- Le secteur **UBh** sur laquelle s'étend le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Belleville (étude en cours) ;
- Le secteur **UBhp** correspondant au quartier du port sur lequel s'étend le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine à Belleville (étude en cours) ;
- La zone **UBc** à Saint-Jean-d'Ardières dont la vocation principale est le maintien des commerces de proximité.
- La zone **UBvp** correspondant au périmètre global de la ZAC Balmont – Les Villards (ValParc).
- La zone **UBd** correspondant à un secteur urbain face à la gare de Belleville dans lequel sont permises des constructions de plus grande hauteur

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

Dans les secteurs **UBh** et **UBhp** s'appliqueront les préconisations de l'Aire de mise en Valeur Architecturale et du Patrimoine s'appliqueront.

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

#### ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
  - \* agricole,
  - \* d'entrepôts,
  - \* industriel,
- Le camping et le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Dans le secteur **UBc**, les constructions à usage de logements.

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

- Les constructions et aménagements à usage :

- \* d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- \* de commerces sans limite de surface de vente dans les zones de centralité définies par le DAC du SCOT.
- \* de commerces dans la limite de 300m<sup>2</sup> de surface de vente, dans les zones comprises dans l'enveloppe urbaine,
- \* d'activités artisanales dans la limite de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher et sans limite de surface au sein de la zone **UBc**.
- \* d'activités industrielles existantes dans la limite de 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher et sans limite de surface au sein de la zone **UBc**.

**Toutefois, en raison de l'importance du trafic automobile, pour des raisons de sécurité, les constructions à usage de commerces sont interdites le long de l'avenue de Verdun à Belleville.**

- Les travaux suivants, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone :

- \* l'aménagement des constructions existantes,
- \* l'extension des constructions existantes,

- Les installations et travaux divers suivants :

- \* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les extensions de bâtiments agricoles existants.

## **SECTION 2 – CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UB3 – ACCÈS ET VOIRIE**

- **Accès**

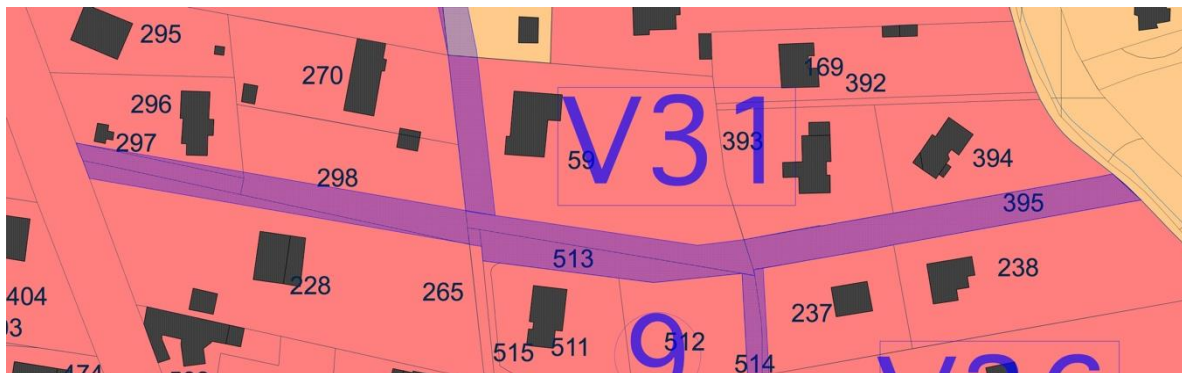
L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

**De plus pour les parcelles situées le long de l'ER V31, pour les nouvelles constructions il ne sera pas admis d'accès autres qu'à partir de la voirie existante ou à créer au niveau de l'emplacement réservé.**





### - Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4,80 m. Toutefois, une largeur plus faible peut être acceptée dans le cas de voirie à sens unique et de manière ponctuelle pour créer des effets de ralentisseur.

Les voies en impasse, lorsqu'elles permettent de desservir plus de 4 maisons doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Sauf cas de voirie partagée conçue comme telle, la circulation des piétons et modes doux doit être assurée en dehors de la chaussée et doit être d'une emprise de 1,50m de largeur minimum.

## **ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### - Alimentation en eau

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### - Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il existe, sinon la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

### - Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

### - Electricité et télécommunications

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

## **ARTICLE UB5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum de 5m par rapport aux voiries et emprises publiques.

Dans le cas des rues où une implantation à l'alignement est déjà dominante (comme les rues des écoles, des remparts, du Tonkin, Paulin Bussièrès, de la République, du Maréchal Foch, de la rue de Bourgogne,...) les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou respecter un retrait minimum de 5 mètres. Toutefois, un retrait plus important peut être accepté mais alors un mur ou muret surmonté d'une grille devra être établi en limite d'emprise publique d'une hauteur totale de 1,60m maximum.

Dans le secteur **UBc**, les constructions devront s'implanter à proximité de l'alignement.

### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics. Dans ce cadre-là, l'implantation des constructions doit être comprise dans une distance entre 0 et 10 mètres.
- le secteur **UBvp**, où l'implantation des constructions doit répondre au plan et au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC Balmont-Les-Villards (disponible dans les communes concernées ainsi qu'au siège du SURB).
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.
- les débords, **et** balcons **et auvents** dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

#### **ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative doivent être édifiées en retrait à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative ou pour le mur, selon un retrait maximum de 60 cm par rapport à celles-ci afin de permettre l'implantation du débord de toit au droit de la limite séparative) à condition que leur hauteur n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, on pourra admettre un faîtage ne respectant pas cette règle à condition de s'aligner sur le faîtage existant.

#### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.
- les annexes (y compris les piscines).
- le secteur **UBvp**, où l'implantation des constructions doit répondre au plan et au cahier des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC Balmont-Les-Villards (disponible dans les communes concernées ainsi qu'au siège du SURB).
- les secteurs **UBh** et **UBhp**, où le bâti est dense et présente une certaine hauteur.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.

#### **ARTICLE UB8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

*Non réglementé.*

Une distance de 3 mètres doit être respectée entre deux constructions bâties sur une même propriété ou un même tènement.

#### **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur **UBc**, le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,70.

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

La hauteur maximale des bâtiments respectera l'épannelage général à 1.50 mètre près.

De plus, pour des raisons d'intégration au site, une règle de hauteur minimum par rapport à l'épannelage général est intégrée à l'article 11.

Dans le secteur **UBc**, la hauteur maximale ne doit pas dépasser le rez-de-chaussée.

Dans le secteur **UBd**, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

#### **ARTICLE UB11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sol.
- L'épannelage général des bâtiments qui doit être respecté à plus ou moins 1,50 m. près.
- La couverture : volumétrie, aspect des toitures et ouvertures.
- Le traitement des façades : volumétrie, épiderme (aspect de façade), ouvertures, ouvrages en saillies.
- Les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale et recherche architecturale bioclimatique.

### **Mouvement de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,00 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique à laquelle il est obligatoire de se référer.

### **La couverture**

#### **La volumétrie**

La toiture des bâtiments sera dessinée dans un esprit de simplicité et d'homogénéité. Dans cet esprit, elle sera constituée de deux à quatre pans ou d'une combinaison de toitures à deux pans. Des toitures terrasses sont autorisées au sein de la zone UB. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> adossées à un mur ou à un bâtiment existant. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50 % au-dessus de l'horizontale sauf pour les annexes, vérandas et pergolas. Le faîtage de la toiture principale doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. En cas de restauration la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Des volumes annexes accolés au volume principal pourront présenter une toiture constituée de deux pans ou une toiture terrasse sous condition d'une harmonie avec le volume principal et sa toiture.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 0,40 et 0,60 m en façade et 0,10 à 0,30 m en pignon sauf pour les toitures terrasses, annexes, pergolas, appentis et vérandas. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 0,40 à 0,60m.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées soit intégralement soit partiellement (soit sur au moins un tiers de leur surface). Les toitures terrasses peuvent ne pas être végétalisées dans le cas des équipements collectifs.

De plus, en cas d'implantation limitrophe à un bâtiment déjà existant de l'autre côté de la limite séparative, la toiture du nouveau bâtiment devra être en accord avec celle du bâtiment existant.

**Dans le secteur UBhp**, les orientations des faîtages doivent se référer à celles des bâtiments existants adjacents à la construction sauf pour les annexes et vérandas.

#### Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses de type rouge, rouge nuancé, ou rouge vieilli ou teinte « vieux toit », et ayant l'aspect de la tuile creuse. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans ce cas on se référera au cahier des recommandations architecturales disponible en Mairie.

Ces règles d'aspect peuvent ne pas être respectées dans le cas des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, des vérandas, des appentis et des pergolas. Toutefois, dans ces cas, les toitures de couleur blanche sont interdites.

#### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture assez forte et une architecture spécifique adaptée, doivent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites. Elles ne font pas partie du vocabulaire architectural de la région.

#### Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur ancien, un nuancier a été déposé au sein des mairies et est annexé au présent dossier de PLU, les teintes s'appliquent aux enduits et peintures de façades. Le recours aux teintes vives (jaune, rouge, bleu vif...) est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

Les vérandas sont autorisées et doivent s'harmoniser aux teintes de l'habitation.

#### La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au volume du bâtiment.

#### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles (pierre de tailles) la pose d'un enduit n'est pas nécessaire. Pour les autres parements (galets, briques) la pose d'un enduit est préférée.

L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits, les peintures de façade. L'utilisation du blanc est interdite.

Pour les constructions à vocation d'habitat les bardages métalliques sont interdits.

**Dans le secteur UBh**, les bardages métalliques sont interdits.

#### Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Pour les constructions nouvelles l'homogénéité doit être recherchée sur l'ensemble du projet et des bâtiments existants sur le tènement.

Dans tous les cas, on cherchera à respecter les proportions que l'on trouve classiquement dans l'architecture locale, à savoir, dans la plupart des cas, des fenêtres plus hautes que larges.

Les ouvertures de formes arrondies ne sont autorisées que dans le cas de combles aménagés.

Dans les zones UBh et UBhp, les ouvertures et systèmes d'occultations se feront selon l'époque de l'immeuble.

Les volets ayant l'aspect du bois sont autorisés. Les volets roulants sont autorisés à condition que leurs coffres ne dépassent pas du nu de la façade.

Pour les secteurs UBh et UBhp : Pour les ouvertures situées dans une façade en alignement sur rue, les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons et accessoires soient encastrés, ou, s'ils sont visibles, que leurs coffres soient habillés de lambrequins ne dépassant pas du nu de la façade et de sorte qu'ils s'intègrent à l'aspect général du bâtiment. Pour les ouvertures situées sur les autres façades, les volets roulants sont autorisés à condition que leurs coffres ne dépassent pas du nu de la façade. Toutefois, les volets roulants sont interdits sur le bâti ancien traditionnel.

### Ouvrages en saillie

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés sur les constructions à condition que leur mise en place réponde à une volonté d'économie d'énergie.

### Les abords

#### Les clôtures

##### Clôtures sur le domaine public

Les clôtures implantées le long du domaine public devront respecter l'harmonie environnante et la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Les clôtures devront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille claire-voie sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

**Il est interdit les dispositifs surajoutés aux clôtures qui ont pour effet de les rendre opaque et qui n'ont pas une bonne tenue au vent (de type brises-vue en toile ou en tôle).**

#### Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

Dans les secteurs UBh et UBhp, les clôtures de couleur blanche sont interdites.

### Locaux pour les déchets (recommandations au sein de l'annexe 4 du présent règlement)

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bac prévus.

### Recherche architecturale

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures) et, lorsqu'ils sont posés en toiture, qu'ils soient intégrés à celle-ci.

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Dans la zone UB et les sous-secteurs **UBh**, **UBhp** et **UBc**, il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 2 places par logement,
  - 1 place visiteur pour 4 logements dans les opérations d'ensemble.



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

- lorsque l'aménagement n'entraîne ni création de plancher supplémentaire par rapport à l'existant, ni destruction de places de stationnement existantes.
- lorsqu'il s'agit d'un changement de destination.

**Pour rappel , l'article L151-35 du code de l'urbanisme dit :**

« Lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. »

- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, de restauration, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et service et d'activités artisanales :**

- pour les constructions à usage d'équipements hôteliers : 1 place par chambre.
- pour les constructions à usage de commerces et de services : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente ou au service,
- pour les constructions à usage d'équipements collectif il est conseillé de produire une étude sur les besoins en termes de stationnement.

- **Pour les autres constructions :**

- Il est demandé de répondre aux besoins en terme de stationnement selon le type d'activité.

De manière générale, ces exigences pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation. Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

- **Stationnement des deux-roues :**

- L'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit correspondre à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement destiné au stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2 % de la surface projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigées, 9 places sont réservées aux véhicules automobiles et l'équivalent de la 10<sup>ème</sup> place est affecté au stationnement des deux-roues à moteur.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos dans le respect des conditions prévues au II de l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Exception**

Les exigences en matière de place de stationnement pourront être minimisées dans la mesure où il sera démontré que les possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité permettent de pallier aux places manquantes. Cela devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.



### **ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les haies devront avoir l'aspect bocager.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il doit être assimilé à un espace vert.

Dans le cas d'opération prévoyant la création d'au moins 4 logements, 15 % minimum de la surface des espaces collectifs doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux. Ces espaces verts ne présenteront pas une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup> et ils seront conçus de façon à être appropriables par les habitants et faciles d'entretien.

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

---

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

Non règlementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone UD

La zone UD est une zone urbaine à vocation principale d'habitat immédiatement constructible pouvant accueillir des services, des commerces et des activités peu nuisantes. Cette zone comprend le bourg de Taponas, le hameau de Villeneuve et la Commanderie à Taponas ainsi que le centre-bourg de Dracé.

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

#### **ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - \* d'activités industrielle
  - \* d'entrepôts,
- Le camping et le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

#### **ARTICLE UD2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions et aménagements à usage :
  - \* d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- Les travaux suivants, à condition qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone :
  - \* l'aménagement des constructions existantes,
  - \* l'extension des constructions existantes,
  - \* l'artisanat et le commerce.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - \* Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à un aménagement ou une construction autorisé dans la zone,
  - \* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans les **secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5 sur la commune de Taponas**, les constructions sont interdites et les aménagements doivent préserver les éléments boisés existant. Toutefois, des aménagements de voirie ou de cheminement peuvent y être admis avec replantation équivalente sur le tènement dans le cas où il est nécessaire de supprimer des sujets intéressants.

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

---

### **ARTICLE UD3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4,80 m. Toutefois, une largeur plus faible peut être acceptée dans le cas de voirie à sens unique et de manière ponctuelle pour créer des effets de ralentisseur.

Les voies en impasse, lorsqu'elles permettent de desservir plus de 4 maisons doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Sauf cas de voirie partagée conçue comme telle, la circulation des piétons et modes doux doit être assurée en dehors de la chaussée et doit être d'une emprise de 1,50m de largeur minimum.

### **ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il existe, sinon la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

#### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

#### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

### **ARTICLE UD5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit être réalisée à partir de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

#### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.
- les débords et balcons dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

### **ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative doivent être édifiées en retrait à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative ou pour le mur, selon un retrait maximum de 60 cm par rapport à celles-ci afin de permettre l'implantation du débord de toit au droit de la limite séparative) à condition que leur hauteur n'excède pas ~~6~~ 4 mètres à l'égout du toit et ~~7,50~~ 5,5 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, on pourra admettre un faîtage ne respectant pas cette règle à condition de s'aligner sur le faîtage existant.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.
- Les annexes (y compris les piscines).
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.

**ARTICLE UD8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

~~Non réglementé.~~

Une distance de 3 mètres doit être respectée entre deux constructions bâties sur une même propriété ou un même tènement.

**ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UD10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pour les constructions à usage d'habitations, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres.  
Pour les bâtiments à usage autre que d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.

**ARTICLE UD11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou permis d'aménager). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sols,
- la couverture : volumétrie, aspect des toitures et ouvertures,
- le traitement des façades : volumétrie, épiderme (aspect de façade), ouverture, ouvrages en saillies,
- les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale et recherche architecturale bioclimatique.

**Mouvement de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,00 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique à laquelle il est obligatoire de se référer.

## **La couverture**

### **La volumétrie**

La toiture des bâtiments sera dessinée dans un esprit de simplicité et d'homogénéité. Dans cet esprit, elle sera constituée de deux à quatre pans ou d'une combinaison de toitures à deux pans. Des toitures terrasses sont autorisées au sein de la zone UD. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> adossées à un mur ou à un bâtiment existant. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50 % au-dessus de l'horizontale sauf pour les annexes, vérandas et pergolas. Le faîtage de la toiture principale doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. En cas de restauration la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Des volumes annexes accolés au volume principal pourront présenter une toiture constituée de deux pans ou une toiture terrasse sous condition d'une harmonie avec le volume principal et sa toiture.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 0,40 et 0,60 m en façade et 0,10 à 0,30 m en pignon sauf pour les toitures terrasses, annexes, pergolas, appentis et vérandas. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 0,40 à 0,60m.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées soit intégralement soit partiellement (soit sur au moins un tiers de leur surface). Les toitures terrasses peuvent ne pas être végétalisées dans le cas des équipements collectifs.

De plus, en cas d'implantation limitrophe à un bâtiment déjà existant de l'autre côté de la limite séparative, la toiture du nouveau bâtiment devra être en accord avec celle du bâtiment existant.

### **Aspect des toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses de type rouge, rouge nuancé, ou rouge vieilli ou teinte « vieux toit », et ayant l'aspect de la tuile creuse. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans ce cas on se référera au cahier des recommandations architecturales disponible en Mairie.

Ces règles d'aspect peuvent ne pas être respectées dans le cas des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, des vérandas, des appentis et des pergolas. Toutefois, dans ces cas, les toitures de couleur blanche sont interdites.

### **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture assez forte et une architecture spécifique adaptée, doivent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites. Elles ne font pas partie du vocabulaire architectural de la région.

### Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur ancien, un nuancier a été déposé au sein des mairies et est annexé au présent dossier de PLU, les teintes s'appliquent aux enduits et peintures de façades. Le recours aux teintes vives (jaune, rouge, bleu vif...) est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

Les vérandas sont autorisées et doivent s'harmoniser aux teintes de l'habitation.

### La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles (pierre de tailles) la pose d'un enduit n'est pas nécessaire. Pour les autres parements (galets, briques) la pose d'un enduit est préférée.

L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

Pour les constructions à vocation d'habitat les bardages métalliques sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés à condition que leurs coffres ne dépassent pas du nu de la façade.

### Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). L'homogénéité doit être recherchée sur l'ensemble du projet et des bâtiments existants sur le tènement.

Les ouvertures de formes arrondies ne sont autorisées que dans le cas de combles aménagés.

Les types et profils de ces menuiseries seront choisis parmi les modèles anciens correspondant à l'époque de l'immeuble.

### Ouvrages en saillie

Les garde corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés sur les constructions à condition que leur mise en place réponde à une volonté d'économie d'énergie.

## **Les abords**

### **Les clôtures**

#### **Clôtures sur le domaine public**

Les clôtures implantées le long du domaine public devront respecter l'harmonie environnante et la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètres.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

#### **Clôtures en limite séparative**

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

### **Locaux pour les déchets (recommandations au sein de l'annexe 4 du présent règlement).**

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bacs prévus.

### **Recherche architecturale**

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.



### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures) et, lorsqu'ils sont posés en toiture, qu'ils soient intégrés à celle-ci.

### **ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Dans la zone UD, il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 2 places par logement lorsque sa surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, et 3 lorsqu'elle est supérieure.
  - 1 place visiteur pour 4 logements dans les opérations d'ensemble.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, de restauration, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et service et d'activités artisanales :**
  - pour les constructions à usage d'équipements hôteliers : 1 place par chambre pour le stationnement des visiteurs et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel de l'équipement hôtelier.
  - pour les constructions à usage de commerces et de services : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente ou au service,
  - pour les constructions à usage d'équipements collectif il est conseillé de produire une étude sur les besoins en termes de stationnement.
- **Pour les autres constructions :**
  - Il est demandé de répondre aux besoins en terme de stationnement selon le type d'activité.
- **Stationnement des deux-roues :**
  - L'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit correspondre à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement destiné au stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2 % de la surface de plancher, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup> de surface.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos dans le respect des conditions prévues au II de l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **Exception**

Les exigences en matière de place de stationnement pourront être minimisées dans la mesure où il sera démontré que les possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité permettent de pallier aux places manquantes. Cela devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### **ARTICLE UD13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet de plantations. Les haies devront avoir l'aspect bocager.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

Dans le cas d'opération prévoyant la création d'au moins 4 logements, 15 % minimum de la surface des espaces collectifs doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux. Ces espaces verts ne présenteront pas une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup> et ils seront conçus de façon à être appropriables par les habitants et faciles d'entretien.

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

---

### **ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UD15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UD16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone UE

La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif, aux équipements hôteliers, de commerces et de services.

La zone UE comprend trois sous-secteurs :

- le secteur **UEa** : liée aux utilisations ou occupations du sol relatives à l'autoroute A6.
- le secteur **UEe** : réservée aux constructions liées et nécessaires au fonctionnement des équipements scolaires secondaires et universitaires.
- le secteur **UEg** : spécifique à l'aire d'accueil des gens du voyage au sein de laquelle sont autorisées les aménagements et les équipements nécessaires à l'aménagement d'un terrain pour la sédentarisation des gens du voyage.

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

#### **ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - \* de logement, sauf ceux qui sont liés et nécessaires aux équipements, commerces et services autorisés dans la zone,
  - \* d'activité artisanale ou industrielle,
  - \* agricole,
  - \* d'entrepôt,
- le camping et le stationnement des caravanes,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

#### **ARTICLE UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les logements sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires aux équipements et constructions autorisées dans la zone (tant pour le gardiennage que pour des hébergements) et à condition qu'ils soient intégrés au volume d'un bâtiment d'équipement, de commerce ou de services.
- Dans le secteur **UEe**, seuls sont autorisés les constructions et aménagements liés au fonctionnement des équipements scolaires et universitaires.

- Dans le secteur **UEa**, sont autorisées les constructions ou installation liées à l'exploitation de l'autoroute, et notamment les aires de stationnement ouvertes au public et les aires de jeux, de loisirs et de sports ouvertes au public.
- Dans le secteur **UEg**, les constructions spécifiques à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage, à l'exception de tout autre usage.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

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

---

### **ARTICLE UE3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Dans le secteur **UEe**, les accès publics autorisés s'accompagneront des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité de la desserte. Toutefois, des accès de services non liés à cet accès public pourront être autorisés sous réserve que cela ne crée pas de problème de sécurité.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement des véhicules hors du domaine public.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4,80 m. Toutefois, une largeur plus faible peut être acceptée dans le cas de voirie à sens unique et de manière ponctuelle pour créer des effets de ralentisseur.

Sauf cas de voirie partagée conçue comme telle, la circulation des piétons et modes doux doit être assurée en dehors de la chaussée et doit être d'une emprise de 1,50m de largeur minimum.

### **ARTICLE UE4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement des eaux usées**

Au sein de la zone UEa, en l'absence d'un réseau public d'égouts, des installations de traitement individuel des eaux usées adaptée à la nature géologique et à la topographie concernée doivent être parfois autorisées sous réserve de la réglementation du SPANC.

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il existe, sinon la mise en place d'un système autonome est autorisée.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

Le secteur **UEe** se trouvant à l'intérieur du périmètre de protection éloigné des puits de captage de Saint Jean d'Ardières, il est rappelé que le projet devra respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral afférent au périmètre de protection.

### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

## **ARTICLE UE5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit être réalisée à partir de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.
- les débords et balcons dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

**Dans le secteur UEe, la règle est la suivante :**

- Le long de la RD37, les clôtures seront implantées avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au bord de la chaussée afin de permettre des aménagements de sécurité au niveau d'un cheminement piétons / cycles. Pour les mêmes raisons, les bâtiments devront respecter un recul minimum de 6 mètres par rapport au bord de chaussée.
- Le long de la voie communale au Nord du secteur, les bâtiments devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Le long de la RD337, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

**ARTICLE UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative doivent être édifiées en retrait à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative ou pour le mur, selon un retrait maximum de 60 cm par rapport à celles-ci afin de permettre l'implantation du débord de toit au droit de la limite séparative) à condition que leur hauteur n'excède pas 6 mètres à l'égout du toit et 7,50 mètres au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant, on pourra admettre un faîtage ne respectant pas cette règle à condition de s'aligner sur le faîtage existant.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.
- Les annexes (y compris les piscines).
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.

**ARTICLE UE8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE UE9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone **UE**, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15,00 mètres.

Dans la zone **UEa**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres sauf pour les ouvrages de franchissement de l'A6.

Dans le secteur **UEe**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres.

Dans la zone **UEg**, la hauteur maximale des constructions liées à la sédentarisation des gens du voyage est de 9,00 mètres.

## **ARTICLE UE11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou permis d'aménager). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sol
- la couverture : volumétrie, aspect des toitures et ouvertures,
- le traitement des façades : volumétrie, épiderme (aspect de façade), ouvertures, ouvrages en saillies,
- les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale et recherche architecturales bioclimatique.

### **Mouvement de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,00 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique à laquelle il est obligatoire de se référer.

### **La couverture**

#### **La volumétrie**

Les constructions doivent avoir des toitures à deux pans minimums ou des toitures terrasses. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> adossé à un mur ou à un bâtiment principal. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50 % au-dessus de l'horizontale sauf pour les annexes, vérandas et pergolas. Le faitage de la toiture principale doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. En cas de restauration la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Des volumes annexes accolés au volume principal pourront présenter une toiture constituée de deux pans ou une toiture terrasse sous condition d'une harmonie avec le volume principal et sa toiture.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 0,40 et 0,60 m en façade et 0,10 à 0,30 m en pignon sauf pour les toitures terrasses, annexes, pergolas, appentis et vérandas. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 0,40 à 0,60m.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites. Ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées soit intégralement soit partiellement (soit sur au moins un tiers de leur surface). Les toitures terrasses peuvent ne pas être végétalisées dans le cas des équipements collectifs.

De plus, en cas d'implantation limitrophe à un bâtiment déjà existant de l'autre côté de la limite séparative, la toiture du nouveau bâtiment devra être en accord avec celle du bâtiment existant.

### Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses de type rouge, rouge nuancé, ou rouge vieilli ou teinte « vieux toit », et ayant l'aspect de la tuile creuse. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans ce cas on se référera au cahier des recommandations architecturales disponible en Mairie.

Ces règles d'aspect peuvent ne pas être respectées dans le cas des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, des vérandas, des appentis et des pergolas. Toutefois, dans ces cas, les toitures de couleur blanche sont interdites.

### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture assez forte et une architecture spécifique adaptée, doivent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites. Elles ne font pas partie du vocabulaire architectural de la région.

### Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur ancien, un nuancier a été déposé au sein des mairies et est annexé au présent dossier de PLU, les teintes s'appliquent aux enduits et peintures de façades. Le recours aux teintes vives (jaune, rouge, bleu vif...) est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

### La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants.

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au volume du bâtiment.

Les vérandas sont autorisées et doivent s'harmoniser aux teintes de l'habitation.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. (ex : parpaings, béton grossier, etc...). Les détails et éléments en pierre de taille pourront



rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles (pierre de tailles) la pose d'un enduit n'est pas nécessaire. Pour les autres parements (galets, briques) la pose d'un enduit est préférée.

L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

Pour les constructions à vocation d'habitat les bardages métalliques sont interdits.

### Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...)

Pour les constructions nouvelles, les caissons extérieurs sont interdits, ils devront être intégrés à la maçonnerie. Les volets roulants sont autorisés.

Les ouvertures de formes arrondies ne sont autorisées que dans le cas de combles aménagés.

### Ouvrages en saillie

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés sur les constructions à condition que leur mise en place réponde à une volonté d'économie d'énergie.

### Les abords

#### Les clôtures

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

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres maximum, éventuellement doublées d'une grille.

Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 0.50 m.

D'autres clôtures peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

### Locaux pour les déchets (recommandations au sein de l'annexe 4 du présent règlement).

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bacs prévus.

### Recherche architecturale

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures) et, lorsqu'ils sont posés en toiture, qu'ils soient intégrés à celle-ci.

### **ARTICLE UE12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement, des véhicules automobiles ou des deux roues, limité aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

- **Il est demandé :**

- pour les constructions à usage d'équipements hôteliers : 1 place par chambre pour le stationnement des visiteurs et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel de l'équipement hôtelier,

- pour les constructions à usage de commerces et de services : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente ou au service,

- pour les constructions à usage d'équipements collectif il est conseillé de produire une étude sur les besoins en termes de stationnement. Dans le secteur **UEa**, cette étude est impérative.

- **Stationnement des deux-roues :**

L'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit correspondre à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

### **Exception**

Les exigences en matière de place de stationnement pourront être minimisées dans la mesure où il sera démontré que les possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité permettent de pallier aux places manquantes. Cela devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### **En particulier dans le secteur UEe :**

Le stationnement, des véhicules automobiles ou des deux roues, lié aux besoins de l'équipement doit être

assuré à l'intérieur du secteur **UEe**. Une recherche de mutualisation des stationnements entre les différents équipements sera ainsi recherchée.

#### **ARTICLE UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

Dans la zone **UEa**, il est demandé que les bordures extérieures de la zone soient plantées afin de réduire l'impact visuel des aires de stationnement.

Dans le secteur **UEe** la haie existante au centre du secteur le long du fossé sera préservée dans son ensemble ou replantée, sauf lorsqu'il sera nécessaire d'assurer la continuité des stationnements automobiles ou de bus mutualisés pour l'ensemble de la zone.

Dans le secteur **UEe**, le long de la voie communale de desserte des vignes au Nord de la zone, une bande d'une profondeur de 10 mètres par rapport à l'emprise publique sera obligatoirement plantée d'arbres de haute tige afin de créer un filtre végétal.

#### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UE14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

#### **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DU RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE UE15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UE16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone UH

La zone UH est une zone urbaine de hameaux dont la structure est existante. On retrouve cette zone à Belleville, Saint-Jean-d'Ardières et Taponas.

La zone UH comprend un sous-secteur **UH<sub>a</sub>** pour la préservation des structures de hameaux et dans lesquelles se retrouvent des bâtiments agricoles que l'on retrouve sur la commune de Dracé.

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

#### **ARTICLE UH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions nouvelles sont interdites sauf pour des équipements publics, collectifs ou d'intérêt collectif et, dans le secteur **UH<sub>a</sub>**, pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
- le camping et le stationnement des caravanes,
- l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs de stationnement,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages et aménagements admis dans la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

#### **ARTICLE UH2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions et aménagements à usage :
  - \* d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
  - \* l'extension des constructions existantes sauf agricoles dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher par tènement,
  - \* l'aménagement des constructions dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux.
  - \* les annexes dans la limite totale de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - \* les piscines sans limitation de surface.
  - \* de garages collectifs de caravanes dans les bâtiments existants.
- Les changements de destination ne sont autorisés que s'ils sont compatibles avec les dessertes existantes ainsi que les réseaux d'eau potable et d'électricité.
- Les changements de destination, en vue de l'habitation, dans la mesure où les logements créés présentent chacun une superficie minimum de plancher de 80 m<sup>2</sup>.

- Les installations et travaux divers suivants :

\* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

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

---

### **ARTICLE UH3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse, lorsqu'elles permettent de desservir plus de 4 maisons doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Sauf cas de voirie partagée conçue comme telle, la circulation des piétons et modes doux doit être assurée en dehors de la chaussée et doit être d'une emprise de 1,50m de largeur minimum.

### **ARTICLE UH4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il est existant. Dans le cas contraire, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

#### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

### **ARTICLE UH5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UH6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

#### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.
- les débords et balcons dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

### **ARTICLE UH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions sont admises en limite séparative (ou pour le mur, selon un retrait maximum de 60 cm par rapport à celles-ci afin de permettre l'implantation du débord du toit au droit de la limite séparative) à condition que leur hauteur n'excède pas 6,00 mètres à l'égout du toit et 7,50 m. au faîtage.

Les constructions ne jouxtant pas la limite séparative doivent être édifiées en retrait à une distance de 3 mètres minimum de la limite séparative.

#### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).

#### **ARTICLE UH8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

~~Non réglementé.~~

Une distance de 3 mètres doit être respectée entre deux constructions bâties sur une même propriété ou un même tènement.

#### **ARTICLE UH9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UH10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

#### **ARTICLE UH11 – ASPECTS EXTÉRIEURS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou permis d'aménager). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sols
- la couverture : (volumétrie, aspect des toitures et ouvertures)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme (aspect de façade), ouverture, ouvrages en saillies,
- les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale et recherche architecturale bioclimatique).

#### **Mouvement de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,00 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique à laquelle il est obligatoire de se référer.

## **La couverture**

### **La volumétrie**

La toiture des bâtiments sera dessinée dans un esprit de simplicité et d'homogénéité. Dans cet esprit, elle sera constituée de deux à quatre pans ou d'une combinaison de toitures à deux pans. Des toitures terrasses sont autorisées au sein de la zone UH. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> adossées à un mur ou à un bâtiment existant. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50 % au-dessus de l'horizontale sauf pour les annexes, vérandas et pergolas. Le faîtage de la toiture principale doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. En cas de restauration la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Des volumes annexes accolés au volume principal pourront présenter une toiture constituée de deux pans ou une toiture terrasse sous condition d'une harmonie avec le volume principal et sa toiture.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 0,40 et 0,60 m en façade et 0,10 à 0,30 m en pignon sauf pour les toitures terrasses, annexes, pergolas, appentis et vérandas. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 0,40 à 0,60m.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées soit intégralement soit partiellement (soit sur au moins un tiers de leur surface). Les toitures terrasses peuvent ne pas être végétalisées dans le cas des équipements collectifs.

En cas d'implantation limitrophe à un bâtiment déjà existant de l'autre côté de la limite séparative, la toiture du nouveau bâtiment devra être en accord avec celle du bâtiment existant.

### **Aspect des toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses de type rouge, rouge nuancé, ou rouge vieilli ou teinte « vieux toit », et ayant l'aspect de la tuile creuse. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans ce cas on se référera au cahier des recommandations architecturales disponible en Mairie.

Ces règles d'aspect peuvent ne pas être respectées dans le cas des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, des vérandas, des appentis et des pergolas. Toutefois, dans ces cas, les toitures de couleur blanche sont interdites.

### **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture assez forte et une architecture spécifique adaptée, doivent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites. Elles ne font pas partie du vocabulaire architectural de la région.

## **Le traitement des façades**

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur ancien, un nuancier a été déposé au sein des mairies et est annexé au présent dossier de PLU, les teintes s'appliquent aux enduits et peintures de façades. Le recours aux teintes vives (jaune, rouge, bleu vif...) est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

Les vérandas sont autorisées et doivent s'harmoniser aux teintes de l'habitation.



### La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles (pierre de tailles) la pose d'un enduit n'est pas nécessaire. Pour les autres parements (galets, briques) la pose d'un enduit est préférée.

L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

Pour les constructions à vocation d'habitat les bardages métalliques sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés à condition que leurs coffres ne dépassent pas du nu de la façade.

### Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). L'homogénéité doit être recherchée sur l'ensemble du projet et des bâtiments existants sur le tènement.

Pour les constructions nouvelles, les volets ayant l'aspect du bois sont autorisés. Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces.

Les ouvertures de formes arrondies ne sont autorisées que dans le cas de combles aménagées.

Les types et profils de ces menuiseries seront choisis parmi les modèles anciens correspondant à l'époque de l'immeuble.

### Ouvrages en saillie

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés sur les constructions à condition que leur mise en place réponde à une volonté d'économie d'énergie.

### Les abords

#### Les clôtures

##### Clôtures sur le domaine public

Les clôtures implantées le long du domaine public devront respecter l'harmonie environnante et la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètres.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

### Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

Locaux pour les déchets (recommandations au sein de l'annexe 4 du présent règlement).

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bacs prévus.

### Recherche architecturale

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures) et, lorsqu'ils sont posés en toiture, qu'ils soient intégrés à celle-ci.

### **ARTICLE UH12 – Stationnements**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 2 places par logement lorsque sa surface de plancher est inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>, et 3 lorsqu'elle est supérieure.
  - 1 place visiteur pour 4 logements dans les opérations d'ensemble.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, de restauration, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et service et d'activités artisanales :**
  - pour les constructions à usage d'équipements hôteliers : 1 place par chambre pour le stationnement des visiteurs et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel de l'équipement hôtelier.
  - pour les constructions à usage de commerces et de services : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente ou au service,
  - pour les constructions à usage d'équipements collectifs il est conseillé de produire une étude sur les besoins en termes de stationnement.
- **Pour les autres constructions :**
  - Il est demandé de répondre aux besoins en terme de stationnement selon le type d'activité.
- **Stationnement des deux-roues :**
  - L'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit correspondre à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement destiné au stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2 % de la surface projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigées, 9 places sont réservées aux véhicules automobiles et l'équivalent de la 10<sup>ème</sup> place est affecté au stationnement des deux-roues à moteur.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos dans le respect des conditions prévues au II de l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

### **Exception**

Les exigences en matière de place de stationnement pourront être minimisées dans la mesure où il sera démontré que les possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité permettent de pallier aux places manquantes. Cela devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### **ARTICLE UH13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les haies doivent avoir l'aspect bocager.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il doit être assimilé à un espace vert.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

Dans le cas d'opération prévoyant la création d'au moins 4 logements, 15 % minimum de la surface des espaces collectifs doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements



doux. Ces espaces verts ne présenteront pas une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup> et ils seront conçus de façon à être appropriables par les habitants et faciles d'entretien.

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

---

#### **ARTICLE UH14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DU RÉSEAU DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE UH15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UH16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone UI

La zone UI est une zone urbaine à vocation industrielle, tertiaire, artisanale et commerciale.

La zone UI comprend trois sous-secteurs :

- un secteur **UIa** à vocation principale d'artisanat.
- un secteur **UIc** à vocations principales de commerces et de services pour les zones commerciales des Prés de la Cloche à Belleville et des Gouchoux à Saint-Jean d'Ardières. Ce secteur recouvre les centralités du DAC du Beaujolais.
- un secteur **UIp** correspondant aux zones d'activités au Port, Pizay et Bel Air

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

#### ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
  - \* de logements,
  - \* agricole,
  - \* de commerces s'ils ne sont pas liés aux activités industrielles et tertiaires.
- le camping et le stationnement des caravanes,
- l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'exploitation de carrières,

Dans le secteur **UIc** :

Toutes les nouvelles constructions à l'exclusion des bâtiments et installations commerciales et tertiaires.

#### ARTICLE UI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantée dans la zone. Les logements devront être intégrés au volume du bâtiment d'activité et ne pas dépasser la limite de 25% de la surface dédiée à l'activité.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - \* Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à un aménagement ou une construction autorisé dans la zone,

\* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Dans la zone **U1c**, les bâtiments et installations commerciales sans limitations de surface.

## **SECTION 2 – CONDITION D'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UI3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait de façon à permettre le stationnement des véhicules hors du domaine public.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 6 m.

La circulation des piétons et modes doux doit être assurée en dehors de la chaussée et doit être d'une emprise de 3,00 m de largeur minimum.

### **ARTICLE UI4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Pour toute construction ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, il pourra être demandé qu'elle soit équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne doivent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il existe, sinon la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel et sont interdits dans les réseaux unitaires.

### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

## **ARTICLE UI5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UI6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit être réalisée à partir de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois dans le secteur UIc de la zone commerciale des Prés de la Cloche, ce recul minimum n'est que de 3 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de recul par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.

- dans le secteur **U1c** de la zone commerciale des Prés de la Cloche, des constructions peuvent être autorisées dans la bande de recul par rapport à l'emprise publique si elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité (par exemple, issues de secours...)
- les débords et balcons dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

#### **ARTICLE UI7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour les limites intérieures à la zone **UI**, les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite,
- Soit à partir de 5 mètres minimum.

Pour les limites extérieures à la zone **UI**, les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres minimum depuis la limite séparative lorsque les bâtiments jouxtent les zones U et AU existantes.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- Les annexes (y compris les piscines).

#### **ARTICLE UI8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI9 – EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,75.

Dans le secteur **U1a**, le CES n'est pas réglementé

#### **ARTICLE UI10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur **U1c** de la zone commerciale des Prés de la Cloche, un dépassement jusqu'à une hauteur de 18 mètres peut être autorisée à condition de garantir la légèreté architecturale des superstructures au delà de 15 mètres par un aspect « métal/verre » de type « serre » et que cette superstructure ne soit pas dans la continuité du nu de la façade, mais implantée à au moins 5 mètres en retrait.

#### **ARTICLE UI11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.



La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sol
- la couverture
- le traitement des façades
- les abords : clôtures, recherche architecturale et recherche architecturale bioclimatique.

### **Mouvement de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 2,00 mètres de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique à laquelle il est obligatoire de se référer.

### **La couverture**

#### La volumétrie

Les toitures planes sont autorisées. Elles doivent être végétalisées

#### Aspect des toitures

Les toitures de couleur blanche sont interdites.

### **Le traitement des façades**

#### La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

#### Aspect des façades

Les bardages de couleur blanche sont interdits.

### **Les abords**

#### Les clôtures

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

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres maximum, éventuellement doublées d'une grille.

Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 0.50 m.

D'autres clôtures peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités techniques ou de sécurité, liées à l'activité autorisée dans la zone.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit. Elles peuvent être aussi admises à proximité du portail pour intégration de coffrets, boîte aux lettres... ou pour créer un espace containers pour déchets.

Sauf nécessité technique, la hauteur maximale souhaitable pour les éléments opaques des clôtures est de 1,80 m.

### Recherche architecturale

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures).

## **ARTICLE UI12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré, en dehors des voies publiques ou de desserte collective

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné et liées aux besoins de l'activité.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE UI13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet de plantations à hauteur de 15% minimum de la surface totale de la parcelle.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

Les aires de stationnement disposeront d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.



### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE UI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DU RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE UI15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UI16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone UT

La zone UT est une zone urbaine dédiée aux activités touristiques, sportives et de loisirs.

Elle comprend un sous-secteur **UTp** dédié au Château de Pizay et au Château Cambon et aux activités qui leur sont liées.

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

#### **ARTICLE UT1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage
  - \* de logements sans lien avec les activités de loisirs, de tourisms, sportifs ou hôteliers,
  - \* d'activités artisanales et industrielles,
  - \* d'entrepôts,
- les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'exploitation de carrières,
- les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions, aménagements et ouvrages admis dans la zone,
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

#### **ARTICLE UT2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions et aménagements à usage de :
  - \* d'activités annexes induites par l'activité principale qu'elle soit touristique, de loisirs, sportive ou hôtelière,
  - \* d'habitation si elles sont directement liées aux établissements existants ou autorisés dans la zone, sous réserve qu'elle soit située à proximité du bâtiment existant.
- Dans le secteur **UTp** sont autorisées les constructions et extensions liées aux activités (festives, touristiques, hôtelières, viticoles) du Château de Pizay et du Château Cambon.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - \* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION 1 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UT3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4,80 m. Toutefois, une largeur plus faible peut être acceptée dans le cas de voirie à sens unique et de manière ponctuelle pour créer des effets de ralentisseur.

Les voiries en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### **ARTICLE UT4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation dont la destination ou la nature doit présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne doivent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il existe, sinon la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

#### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

### **ARTICLE UT5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UT6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit être réalisée à partir de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

#### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.
- les débords et balcons dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

### **ARTICLE UT7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions doit être réalisée soit sur la limite séparative ou à 3m minimum de la dite limite.

#### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).

## **ARTICLE UT8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE UT9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UT10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

## **ARTICLE UT11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Article R.111.27 du Code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- les mouvements de sol,
- les abords : recherche architecturale et recherche architecturale bioclimatique.

### **Mouvement de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,00 mètre de hauteur, sauf dans les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation qui disposent d'une réglementation spécifique à laquelle il est obligatoire de se référer.

### **Recherche architecturale**

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures).

### **ARTICLE UT12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré, en dehors des voies publiques ou de desserte collective

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné et liées aux besoins de l'activité.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

### **ARTICLE UT13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet de plantations à hauteur de 15% minimum de la surface totale de la parcelle.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il doit être assimilé à un espace vert.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UT14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUE ET DU RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE UT15 – PERFORMANCES ÉNÉRGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

### **ARTICLE UT16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.



## Zone 1AU

La zone **1AU** est une zone équipée, destinée à l'urbanisation future de la commune. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités peu nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à un programme des équipements.

La zone **1AU** comprend deux secteurs :

- la zone **1AU**, urbanisable dans le court terme, que l'on retrouve sur le secteur de Grange Rouge à Belleville, Saint-Exupéry à Saint-Jean-d'Ardières, au centre bourg de Dracé et à Villeneuve pour Taponas.
- le sous-secteur **1AUa** : spécifique à l'aménagement du secteur de Chambord à Belleville, urbanisable dans le court terme.

Les opérations d'aménagement doivent répondre en termes de compatibilité aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du présent dossier de PLU).

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

#### **ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage
  - \* de commerces sauf dans la zone **1AUa**,
  - \* d'artisanat sauf dans la zone **1AUa**,
  - \* agricole,
  - \* d'entrepôts,
  - \* industrielles sauf dans la zone **1AUa**
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions, aménagements et ouvrages admis dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

#### **ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions et aménagements à usage :
  - \* d'équipements collectifs sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,

- La zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation telle que présentée dans la pièce n°3 du présent dossier de PLU nommée « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».
- Certains secteurs grevés de la servitude d'urbanisme en faveur de la mixité sociale au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme devront respecter le pourcentage de logements sociaux qui leur sont affectés.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - \* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

## **SECTION 2 – CONDITION D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AU3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile. Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des opérations d'ensemble doivent avoir une largeur de chaussée au moins égale à 4,80 m. Toutefois, une largeur plus faible peut être acceptée dans le cas de voirie à sens unique et de manière ponctuelle pour créer des effets de ralentisseur.

Les voies en impasse, lorsqu'elles permettent de desservir plus de 4 maisons doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

Sauf cas de voirie partagée conçue comme telle, la circulation des piétons et modes doux doit être assurée en dehors de la chaussée et doit être d'une emprise de 1,50m de largeur minimum.

### **ARTICLE 1AU4 – DÉSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il existe, sinon la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

## **ARTICLE 1AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans la zone 1AU, les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à 3m ou plus.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.
- les débords et balcons dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

#### **ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions doit être réalisée soit sur la limite séparative ou à 3 m minimum de la dite limite.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).

#### **ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone 1AU, les hauteurs devront être comprises entre le niveau-rez-de-chaussée et à le R+5. Les orientations d'aménagement précisent les hauteurs souhaitées pour chaque secteur.

Dans le secteur **1AUa**, la hauteur est réglementée au sein de l'OAP.

#### **ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Article R.111.27 du Code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sol,
- les abords : recherche architecturale et recherche architecturale bioclimatique

## **Mouvement de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,00 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique à laquelle il est obligatoire de se référer.

## **Les abords**

### **Les clôtures**

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

## **Recherche architecturale**

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures) et, lorsqu'ils sont posés en toiture, qu'ils soient intégrés à celle-ci.

## **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

Dans la zone 1AU il est exigé, au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  - 2 places par logement.
  - 1 place visiteur pour 4 logements dans les opérations d'ensemble.

**Pour rappel , l'article L151-35 du code de l'urbanisme dit :**

*« Lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. »*

- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, de restauration, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux et service et d'activités artisanales :**
  - pour les constructions à usage d'équipements hôteliers : 1 place par chambre pour le stationnement des visiteurs et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le stationnement du personnel de l'équipement hôtelier.
  - pour les constructions à usage de commerces et de services : 1 place pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à la vente ou au service,
  - pour les constructions à usage d'équipements collectifs il est conseillé de produire une étude sur les besoins en termes de stationnement.
- **Pour les autres constructions :**
  - Il est demandé de répondre aux besoins en terme de stationnement selon le type d'activité.
- **Stationnement des deux-roues :**
  - L'emplacement nécessaire au stationnement des deux roues doit correspondre à la destination de la construction au regard des besoins réels et justifiés et des conditions normales d'utilisation.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un emplacement destiné au stationnement des vélos doit être prévu à raison de 2 % de la surface projetée, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup>. Par tranche de 10 places de stationnement véhicules exigées, 9 places sont réservées aux véhicules automobiles et l'équivalent de la 10<sup>ème</sup> place est affecté au stationnement des deux-roues à moteur.

Pour les constructions à usage autre que d'habitat, l'aménagement devra prévoir les espaces nécessaires aux besoins en matière de stationnement pour les vélos dans le respect des conditions prévues au II de l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

**Exception**

- Dans le sous-secteur **1AUa**, il est demandé de répondre aux besoins en stationnement. Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré, en dehors des voies publiques ou de desserte collective. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le terrain concerné et liées aux besoins de l'activité.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

- Les exigences en matière de place de stationnement pourront être minimisées dans la mesure où il sera démontré que les possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité permettent de pallier aux places manquantes. Cela devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

### **ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il doit être assimilé à un espace vert.

Dans le cas d'opération prévoyant la création d'au moins 4 logements, 15 % minimum de la surface des espaces collectifs doit être plantée en espaces verts, en dehors des voies de desserte et de déplacements doux. Ces espaces verts ne présenteront pas une surface inférieure à 150 m<sup>2</sup> et ils seront conçus de façon à être appropriables par les habitants et faciles d'entretien.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DU RÉSEAU DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone 1AUi

La zone 1AUi est une zone équipée destinée à l'urbanisation future de la commune. Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des activités artisanales, industrielles ou commerciales, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à un programme des équipements.

Elle comprend un secteur **1AUib** à Belleville destiné à l'accueil d'activités artisanales (en particulier des garages de type concession automobile).

Elle comprend un secteur **1AUit** à Taponas qui est concerné par une étude urbaine au titre de l'article L. 111-1-4 dit Amendement Dupont, annexée au présent dossier de PLU.

Elle comprend un secteur **1AUig** pour la zone d'activités des Gouchoux à Saint-Jean-d'Ardières

Les opérations d'aménagement doivent répondre aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du présent dossier de PLU).

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

#### **ARTICLE 1AUi1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - \* agricole,
  - \* de logements,
  - \* d'activité industrielle sauf dans la zone **1AUig** et **1AUit**
- Le camping et le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de véhicules,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf dans la zone **1AUi** et le secteur **1AUib**,
- Le changement de destination contraire au statut de la zone.



## **ARTICLE 1AUi2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantée dans la zone. Les logements devront être intégrés au volume du bâtiment d'activité et ne pas dépasser la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Les installations et travaux divers suivants :

\* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- La zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et être compatible avec l'OAP telle que présentée dans la pièce n°3 du présent dossier de PLU nommée « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AUi3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Pour le secteur **1AUiB**, un seul accès est autorisé pour l'ensemble de la zone à partir de la RD 339 et il se situera en face de la desserte actuelle de la zone d'activités de Bois Baron existante au Nord.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

## **ARTICLE 1AUi4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **- Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation dont la destination ou la nature doit présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne doivent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il existe, sinon la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le secteur **1AUib**, le système de traitement des eaux pluviales doit être conçu et prévu à l'échelle de l'ensemble du secteur. Ce système tiendra compte de la forte pente du terrain et pourra être divisé en plusieurs bassins ou noues.

### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

## **ARTICLE 1AUi5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUi6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en limite ou avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Les constructions situées à proximité de l'autoroute A6 à Taponas devront observer un recul de 45 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A6 conformément à l'étude urbaine L. 111-1-4.

Dans le secteur **1AUib**, les constructions s'implanteront avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD 306.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.
- les débords et balcons dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

## **ARTICLE 1AUi7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour les limites intérieures à la zone UI, les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite,
- Soit à partir de 5 mètres minimum.
- 

Pour les limites extérieures à la zone UI, les constructions doivent être implantées :

- à 10 mètres minimum depuis la limite séparative lorsque les bâtiments jouxtent les zones U et AU existantes.

Dans le secteur **1AUib**, il n'est pas prévu de règle particulière.

### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).

## **ARTICLE 1AUi8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUi9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone **1AUi**, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres.

Dans le secteur **1AUig**, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

Dans le secteur **1AUib**, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres, mais une hauteur de 8 mètres est autorisée dans la mesure où elle ne concerne qu'une partie du bâtiment. Toutefois, cette hauteur exceptionnelle ne s'applique pas en façade visible depuis la route mais en retrait où à l'arrière de la parcelle, de manière à limiter l'impact paysager. La hauteur doit être mesurée à partir du niveau fini des plates-formes après terrassement.

## **ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Article R.111.27 du Code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

De plus dans le secteur **1AUib** s'appliquent les règles suivantes :

Les toitures seront forcément plates ou à très faibles pentes. Elles seront cachées par des acrotères.

L'utilisation de la couleur blanche en façade n'est autorisée qu'en proportion limitée et sous réserve de ne pas générer d'impact négatif sur le paysage.

### Les clôtures

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres maximum, éventuellement doublées d'une grille.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

Dans le secteur **1AUib**, les clôtures présenteront obligatoirement un aspect de treillis soudé de couleur grise (RAL 7016). Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

### Recherche architecturale

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## **ARTICLE 1AU12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré, en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné et liées aux besoins de l'activité.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

**Pour rappel , l'article L151-35 du code de l'urbanisme dit :**

« Lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. »

**ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet de plantations à hauteur de 10% minimum de la surface totale de la parcelle.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il doit être assimilé à un espace vert.

Dans le secteur **1AU1b**, les talus bordant la zone devront obligatoirement être végétalisés. En haut de ces talus sera obligatoirement plantée une haie en mélange. Les bâtiments observeront un recul par rapport à cette haie.

**SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

**SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUE ET DE RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

**ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction devra prévoir les installations nécessaires au câblage des occupations aux réseaux numériques.

## Zone 1AUia

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques à dominante BTP.

Elle concerne une zone d'activité sur la commune de Dracé, qui se poursuit sur la commune de Corcelles-en-Beaujolais et partage le même règlement.

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

#### **ARTICLE 1AUia1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUia2 sont interdites.

#### **ARTICLE 1AUia2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol à usage d'activités industrielles ou artisanales, hors commerce non lié à une activité existant sur la zone.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées si elles sont nécessaires à l'activité et intégrées au volume du bâtiment sans dépasser 30% de la surface du bâtiment d'activité et sans dépasser 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La zone peut être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'urbanisation de la zone doit être compatible avec l'OAP telle que présentée dans la pièce n°3 du présent dossier de PLU nommée « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Une attention particulière devra être portée sur les affouillement et exhaussement du sol qui doivent être limités aux nécessités fonctionnelles d'implantation du bâtiment.

### SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AUia3– ACCÈS ET VOIRIE**

##### **- Accès**

L'accès à la zone doit se situer sur la RD9.

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

## **- Voirie**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

## **ARTICLE 1AUia4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **- Alimentation en eaux**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est à privilégier via une extension de réseau jusqu'à la zone, mais la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

### **- Eaux pluviales**

Les réseaux internes aux opérations de construction et d'aménagement doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie...) doit être compensée par un système de gestion des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération : les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit généré après l'aménagement soit équivalent à ce qu'il était avant l'aménagement.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements il est imposé un prétraitement avant rejet (aménagement de bacs séparateur d'hydrocarbures).

### **- Electricité et télécommunications**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations de construction ou d'aménagement les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

## **ARTICLE 1AUia5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUia6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Si le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions s'implanteront à l'alignement ou avec un retrait minimal de 2 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimal de 35 m à compter de l'axe de la RD 306.

## **ARTICLE 1AUia7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- La construction en limite est autorisée à l'intérieur de la zone.
- Si la construction n'est pas réalisée sur la limite séparative le retrait est au minimum de 4 m.
- En limite de zone 1AUia, un retrait minimal de 4 m est imposé. Cette règle ne s'applique pas pour la limite se trouvant à la frontière entre les communes de Corcelles-en-Beaujolais et de Dracé qui se trouve à l'intérieur de la zone d'activité.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne doit être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

## **ARTICLE 1AUia8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUia9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUia10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur le tènement avant travaux est fixée à 9 m au faîtage de toiture,
- En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur doit être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.
- La hauteur des clôtures ne doit excéder 1,80 m

Ces limites doivent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUia11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

### **1) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

#### **Aspect**

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...)



## Enduits et couleurs des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

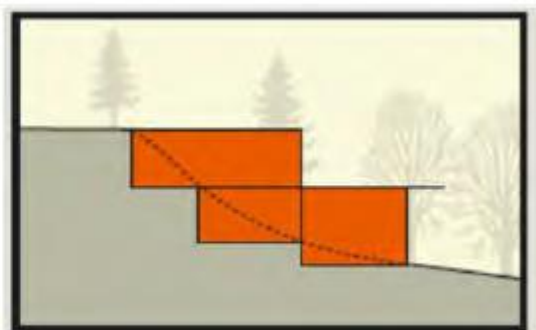
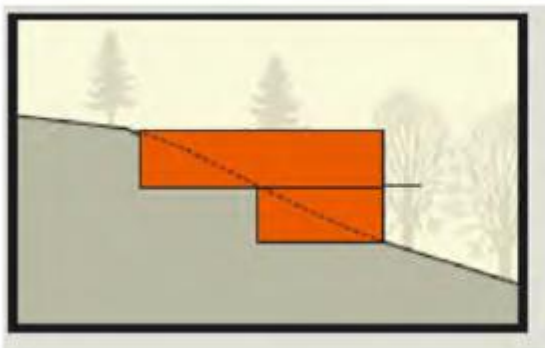
## Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

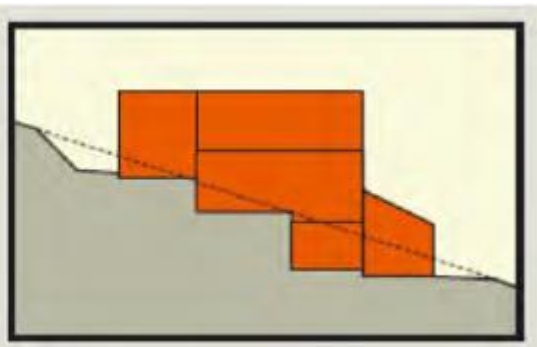
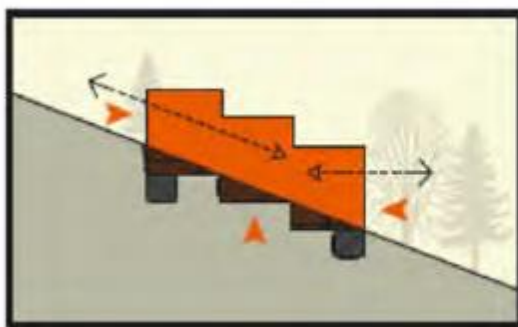
- les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Dans les pentes les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

- Par encastrement dans le terrain :



- En accompagnant la pente (étagement en cascade) :



## Composition des talus

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

### **Clôtures**

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles :

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

### **Pour les bâtiments d'activités non agricoles**

Les clôtures seront constituées soit d'un treillis à maille verticale noyé dans une haie, soit d'un muret enduit d'une hauteur maxi de 60 cm, surmonté d'un système à claire voie, doublé d'une haie. Il est rappelé que la hauteur est limitée à 1,80m. Des murs en entrée charretière sont admis pour intégrer des éléments techniques (boîtes électriques, boîtes aux lettres etc.). Leur hauteur est limitée à 1,80m et leur longueur à 2.50 m de part et d'autre de l'entrée. Si plusieurs entrées sont aménagées, seule l'entrée principale devra être bordée de murs.

### **Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques**

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.

- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.

- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantée dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantée dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

### **Autres éléments techniques :**

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

## **2) Bâtiment à usage d'activité**

### **Rappel des prescriptions générales**

Il est rappelé que les dispositions de l'article 1) s'appliquent.

De plus les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

### **Toitures**

Les toitures terrasses ainsi que les toitures à faible pente (inférieures à 15%) sont admises. Dans ce cas il est recommandé de les végétaliser.

Sinon la pente des toitures doit être comprise entre 25 et 40 % dans le sens convexe, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures dans ce cas seront recouvertes de tuiles.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

*Recommandation : dans le cas d'une longueur de bâtiment supérieure à 30 m, il est recommandé de réaliser plusieurs volumes décrochés dans les deux dimensions (hauteur et longueur).*

### **Bardages**

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité. Leurs couleurs devront respecter la palette mise en place pour la commune. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

### **Tunnels, châssis et serres**

Les structures de tunnels, châssis et serres seront de couleur sombre (gris, vert sombre). La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

### **Pour les bâtiments industriels dans la zone 2AU**

Les aires de stockage seront disposées en arrière du bâtiment et non en front de voie. Les stockages seront accompagnés de plantations pour les masquer.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

## **ARTICLE 1AUia12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des activités doit être assuré en dehors des voies publiques.

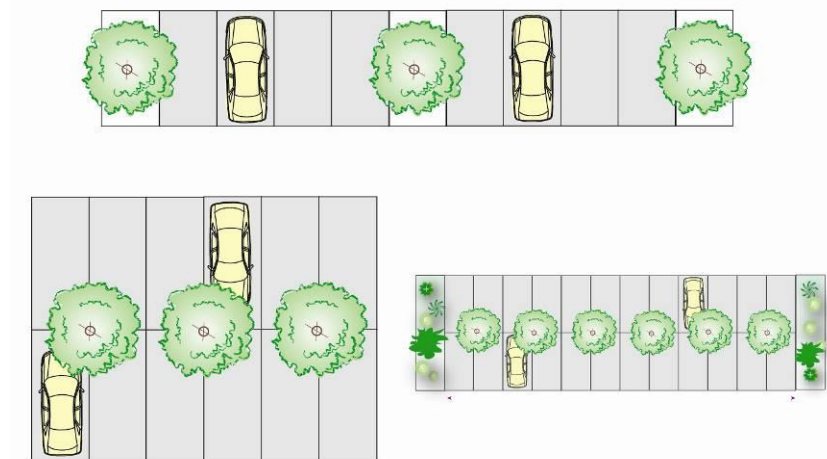
## **ARTICLE 1AUia13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les plantations végétales existantes doivent être conservées. A défaut, elles seront remplacées par des éléments équivalents.

La zone 1AUia a fait l'objet d'une étude en application de l'ex article L111.8 du code de l'urbanisme (annexée au PLU) et d'une orientation d'aménagement. Les principes paysagers définis dans l'orientation d'aménagement devront être réalisés : cordons boisés (haies, alignements arborés) aux pourtours de la zone 1AUia.

Les stationnements sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au-delà de 12 places alignées, des bandes plantées sont obligatoire pour fragmenter les alignements.

#### Les stationnements



#### Les espaces résiduels et les parcelles

Les espaces libres non utilisés par les constructions, stockages, stationnements, circulations, seront végétalisés en mixant différentes espèces et strates (plantes couvre sols ou de « prairies rustiques », arbustes).

Des rideaux de végétation sont imposés afin de masquer les constructions ou installations et les stockages. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale et figurant dans la palette végétale annexée au PLU. Les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, planté d'arbres et arbustes. Les bassins seront plantés.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie et figure en annexe du PLU).

### SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUia14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

### SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUE ET DU RÉSEAUX DE COMMUNICATION

#### ARTICLE 1AUia15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



## **ARTICLE 1AUia16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction devra prévoir les installations nécessaires au câblage des occupations aux réseaux numériques.

## Zone 1AUly

Il s'agit du périmètre du parc d'activités LYBERTEC, lequel est concerné en partie par une ZAC.

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

#### **ARTICLE 1AUly1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage :
  - \* agricole,
  - \* de logements,
- Le camping et le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attractions ouverts au public,
- L'exploitation de carrières,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone,
- Le changement de destination contraire au statut de la zone.

#### **ARTICLE 1AUly2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis :

- Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantée dans la zone. Les logements devront être intégrés au volume du bâtiment d'activité et ne pas dépasser la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - \* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### SECTION 2 – CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE 1AUly3 – ACCÈS ET VOIRIE**

##### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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 doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE 1AUIy4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation dont la destination ou la nature doit présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

Lorsque les besoins industriels ne doivent être assurés par le réseau public d'eau potable, il est possible de recourir au pompage autonome dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

#### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire s'il existe, sinon la mise en place d'un système autonome est autorisée sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

#### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

### **ARTICLE 1AUIy5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUIy6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions seront implantées avec un recul de 15,00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique sauf sur la rue Grange Berchet où le recul sera de 5 mètres minimum.

L'implantation des constructions doit répondre au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC LYBERTEC si elles sont situées dans le périmètre de ladite ZAC. Ce cahier est disponible en Mairie de Belleville et au siège du SURB.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

#### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).

### **ARTICLE 1AUIy7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les façades des constructions seront implantées avec un recul de 5,00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans le cas de constructions supérieurs à 10 mètres de hauteur, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

L'implantation des constructions doit répondre au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC LYBERTEC si elles sont situées dans le périmètre de ladite ZAC. Ce cahier est disponible en Mairie de Belleville et au siège du SURB.

#### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).



## **ARTICLE 1AUIy8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUIy9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUIy10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

La hauteur maximale doit être vérifiée en tout point du bâtiment. Elle correspond à la différence de hauteur entre le terrain d'assiette du bâtiment après terrassement et l'élément le plus élevé de ce bâtiment à la verticale de ce point

Ces limites doivent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUIy11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Article R.111.27 du Code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

### Gestion de la parcelle

- Les lieux de stockage, lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public seront masqués, soit par une haie vive, soit par un écran construit d'aspect identique à celui du bâtiment.
- Les locaux conteneurs seront associés aux entrées comprenant une surface adaptée à la taille des bacs le tout masqué par un muret de 1.50 m. de hauteur en gabion avec une sortie sur la voirie desservant la parcelle.

### Couleurs, matériaux et aspects des façades

Les couleurs des façades seront :

- Les nuances de gris, surlignages colorés possibles sur les huisseries, menuiseries, lignes d'acrotères ;
- Les bardages métalliques ne seront pas mis en œuvre verticalement. Les effets architecturaux d'entrée, de percements, de liaison, d'auvents etc... pourront être soulignés d'une seule couleur autre que celle des façades ;
- Les parements et bardages en bois possibles en conservant leurs teintes naturelles.

Les enseignes seront intégrées au volume des bâtiments (surface maximum 10 % de la façade concernée)

Les frises, logos, signalétiques propres à l'identité graphique d'une marque ou tout autre motif de communication de l'entreprise, devront être :

- soit intégrés à une enseigne,
- soit développés dans le volume d'une façade avec un maximum de 10 % de la surface concernée,

Les capteurs solaires seront intégrés à des constructions (possibilité de capteurs solaires sur ossature d'ombrage des stationnements)

### Toitures

Les pentes de toitures seront faibles avec acrotères aux limites du bâtiment. Les toitures seront sombres et traitées en matériaux mats pour éviter les reflets lointains.

Les toitures plates ou végétalisées sont possibles.

### Stationnement

Concernant les parkings de véhicules légers ; ils seront soit plantés (1 arbre pour 4 places) soit ombragés par des structures légères (selon teintes et matériaux idem façades), avec possibilité de capteurs solaires, soit les deux.

### Clôtures

Si les clôtures sont indispensables, elles seront :

- soit en grillage treillis soudé gris charte LYBERTEC (hauteur maxi 1.80 m) pour les clôtures entre parcelles privatives, ou entre parcelles masquées d'une haie ou bande boisée (non visible depuis le domaine public). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.
- soit un grillage treillis soudé de la couleur dominante de la façade (hauteur maximum de 1.50 m) pour les clôtures nécessaires à l'intérieure de la parcelle. Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.

## **ARTICLE 1AUIy12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre, est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement doivent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions sur le tènement concerné.

Pour les places de stationnement créées sur des espaces extérieurs, on limitera au maximum l'imperméabilisation des sols.

## **ARTICLE 1AUIy13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet de plantations à hauteur de 10% minimum de la surface totale de la parcelle.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement).

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il doit être assimilé à un espace vert.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUIy14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.



## **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DU RÉSEAU DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE 1AUIy15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

### **ARTICLE 1AUIy16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction devra prévoir les installations nécessaires au câblage des occupations aux réseaux numériques.

## Zone 1AUlyzac

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

La zone 1AUlyzac correspond aux terrains compris dans le périmètre de la ZAC Lybertec ayant vocation à accueillir des entreprises de différentes vocations.

La zone 1AUlyzac est destinée à recevoir à court moyen et long terme un aménagement permettant l'accueil d'occupation et d'utilisation du sol liées et nécessaires à des bâtiments à usage d'activités.

Elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les constructions doivent aussi répondre au cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC LYBERTEC. Ce cahier est annexé au présent PLU.

Elle comprend le secteur :

**1AUlyzacev** qui doit permettre d'accueillir un pôle de services au cœur de la ZAC (Restaurants, hôtellerie, agences postales et bancaires, services de crèche, etc...).

#### **ARTICLE 1AUlyzac 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des aménagements ou constructions à usage industriel, de bureaux, d'entrepôt, de restauration ou de services publics.

Les constructions à usage d'habitat, de commerces ou d'équipement collectif peuvent être autorisées sous réserves des conditions particulières décrites à l'article 2.

#### **ARTICLE 1AUlyzac 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Toutefois :

**1** - Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone. Les logements devront être intégrés au volume du bâtiment d'activité et ne pas dépasser la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.

**2** – Les surfaces de ventes sont autorisées dans l'ensemble de la zone si elles sont liées et nécessaires à une activité implantée dans la zone.

**3** – Les commerces sont autorisés dans le secteur **1AUlyzacev** à condition que leur surface ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

**4** - Les équipements collectifs sont autorisés s'ils sont liés aux activités de la zone ou s'ils sont nécessaires aux personnes fréquentant la zone et sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

**5** - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

## SECTION 2 – CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

---

### **ARTICLE 1AUIlyzac 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de 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 doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui devraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les accès aux parcelles privées de la ZAC se feront exclusivement à partir des voiries internes de la ZAC Lybertec.

#### **- Voirie**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à ce que les véhicules puissent faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE 1AUIlyzac 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau potable**

Toute construction requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.

#### **- Assainissement des eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif de la ZAC d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau collectif d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et autorisés par le gestionnaire en application de l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

#### **- Eaux pluviales**

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement selon les débits de fuite autorisés à la parcelle selon l'arrêté « Loi sur l'eau » en vigueur.

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées sont soumises à des pré traitements avant leur rejet dans le réseau collectif de recueil des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété et au pré traitement éventuel des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Les aménagements situés dans le périmètre du PPRNi du Val de Saone en respecteront les prescriptions.

Hormis les surfaces de circulation des véhicules et les principaux accès piétons, les espaces ne devront pas être imperméabilisés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront aménagées de sorte à ne pas être imperméabilisés sur la moitié de leur surface (hors zone de manœuvre).

#### **- Electricité et télécommunications**

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, de gaz et de câblage divers devront être enterrés.

#### **ARTICLE 1AUlyzac 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUlyzac 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades des constructions seront implantées sensiblement parallèlement ou perpendiculairement à la voie de desserte ou aux voies ferrées internes à la ZAC, avec un recul de 15,00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique sauf sur la rue Grange Berchet où le recul sera de 5 mètres minimum.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire 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 cinq mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 1AUlyzac 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUlyzac 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## ARTICLE 1A Ulyzac 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Toutefois, le long de la RD19, sur une profondeur de 30 mètres depuis la limite du domaine public, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

La hauteur maximale doit être vérifiée en tout point du bâtiment. Elle correspond à la différence de hauteur entre le terrain d'assiette du bâtiment après terrassement et l'élément le plus élevé de ce bâtiment à la verticale de ce point

Ces limites ne sont pas applicables à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

## ARTICLE 1A Ulyzac 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Article R.111.27 du Code de l'urbanisme « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.* »

## Gestion de la topographie

Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol en cherchant à équilibrer les déblais et les remblais.

La pente des talus ne pourra excéder une valeur de «  $X + 30\%$  », ou X représente le % de la pente naturelle du terrain.

## Gestion de la parcelle

Les lieux de stockage, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces publics ou collectifs seront masqués, soit par une haie vive, soit par un écran construit d'aspect identique à celui du bâtiment.

Les locaux conteneurs seront associés aux entrées comprenant une surface adaptée à la taille des bacs, le tout masqué par un muret de 1.80 m. de hauteur en gabion.

## Couleurs, matériaux et aspects des façades

Les couleurs des façades seront dans des nuances de gris (voir cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec),

Des surlignages colorés sont possibles sur les huisseries, menuiseries, lignes d'acrotères, etc...

Les effets architecturaux d'entrée, de percements, de liaison, d'auvents, etc... pourront être soulignés d'une seule couleur autre que celle des façades.

Les parements et bardages en bois sont possibles en conservant leurs teintes naturelles.

Les bardages métalliques ne seront pas mis en œuvre verticalement.

## Intégration des capteurs solaires

Les capteurs solaires seront intégrés à des constructions (possibilité de capteurs solaires sur ossature d'ombrage des stationnements). Ils seront orientés vers le Sud.

### Toitures

Les pentes de toitures seront faibles avec acrotères aux limites du bâtiment.

Les toitures seront sombres et traitées en matériaux mats pour éviter les reflets lointains (cette règle ne s'applique pas aux capteurs d'énergie solaire).

Les toitures plates ou végétalisées sont possibles.

### Stationnement

Concernant les parkings de véhicules légers ; ils seront, soit plantés (1 arbre pour 4 places au minimum), soit ombragés par des structures légères (selon teintes et matériaux comme pour les façades), avec possibilité de capteurs solaires, soit les deux.

### Clôtures

Si les clôtures sont indispensables, elles seront :

1 – pour les clôtures en limite de voirie desservant la parcelle :

- Selon le modèle préconisé par le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec.

2 – pour les clôtures en limite privative autre que la limite de voirie desservant la parcelle :

- En grillage treillis soudé gris charte Lybertec (hauteur maxi 1.80 m). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.

3 – pour les clôtures nécessaires à l'intérieur de la parcelle :

- En grillage treillis soudé gris charte Lybertec (hauteur maxi 1.50 m). Il n'y aura pas de muret bahut entre le sol et la clôture.

### **ARTICLE 1AUIyzac 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins liés à l'activité doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE 1AUIyzac 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet d'espaces verts à hauteur de 10% minimum de la surface totale de la parcelle. La surface des noues végétalisées de faible profondeur permettant la collecte des eaux de ruissellement pourra être comptabilisée dans le calcul des 10%, ainsi que celle des bassins de rétention faisant l'objet d'un aménagement paysager.

Dans la mesure du possible, ces espaces verts seront implantés en continuité des espaces verts de la ZAC Lybertec.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional selon le cahier des prescriptions architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales de la ZAC Lybertec.





### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 1AUIzac 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DU RÉSEAU DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE 1AUIzac 15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 1AUIzac 16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Toute construction devra prévoir les installations nécessaires au câblage des occupations aux réseaux numériques.

## Zone 2AU

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, non constructible en l'état actuel du PLU. Elle doit être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme.

La zone **2AU** qui concerne les secteurs de « Pain Perdu » à Belleville a une vocation principale d'habitat.

La zone **2AU** concerne Les opérations d'aménagement doivent répondre en terme de compatibilité aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3 du présent dossier de PLU).

Mais elle comprend aussi le secteur suivant ayant une autre vocation:

**- un secteur 2AUT :**

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée aux activités touristiques, de loisirs et activités tertiaires. Elle est située sur le secteur de « Fontenailles » sur la commune de Belleville.

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

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

Toutes les constructions sont interdites sauf les aménagements, ouvrages et infrastructures liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les aménagements, ouvrages et infrastructures nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5m.

Dans le secteur 2AUT :

Les constructions doivent être implantées à partir de 5 mètres minimum de l'emprise publique.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

**Ces règles ne sont pas exigées pour** les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics

## **ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

L'implantation des constructions doit être réalisée soit sur la limite séparative ou à 3 m minimum de ladite limite.

**Ces règles ne sont pas exigées pour** les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

## **ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Non règlementé.



### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUE ET DU RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE 2AU15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AU16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone 2AUL

Il s'agit d'une zone réservée aux activités de sports et de loisirs. Elle est située sur le secteur de « Les Grandes Terres Sud » sur la commune de Belleville.

Elle doit être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du plan local d'urbanisme

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

#### **ARTICLE 2AUL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

#### **ARTICLE 2AUL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis :

- Les constructions nécessaires aux activités de sports et de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements de sol, uniquement s'ils sont liés aux occupations et utilisations de sol autorisés.
- Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

### **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AUL3 – ACCÈS ET VOIRIE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUL4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUL5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUL6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un retrait minimum de 5m.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

#### **ARTICLE 2AUL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative à condition que cela ne concerne qu'une des limites séparatives. Si la construction n'est pas établie en limite séparative un retrait de 5,00 mètres minimum est demandé.

Ces règles ne sont pas exigées pour les constructions d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions d'équipements publics.

#### **ARTICLE 2AUL8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUL9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUL10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2AUL11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUL12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AUL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Non règlementé.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE 2AUL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.



## **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUE ET DU RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE 2AUL15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2AUL16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non en réseaux, 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 et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A dispose d'un sous-secteur **As** (agricole stricte) au sein duquel toutes les constructions sont interdites et ce pour préserver les terres agricoles.

Elle comprend aussi un secteur **Ah** qui est une zone d'habitat isolé sans aucun lien avec la zone agricole et située en secteur agricole, elle a vocation au maintien de l'occupation de ces constructions.

Le secteur **Ah** a une fonction d'habitat uniquement.

Le PPRNi vaut servitude d'utilité publique en vertu de l'article L.562-4 du code de l'environnement. Il est annexé au présent document d'urbanisme. Il convient en zone de risque d'inondation de la Saône de se reporter au PPRNi et d'appliquer le règlement correspondant.

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

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

Toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, à des services publics ou à des équipements collectifs sont interdites, en dehors de celles correspondant à des changements de destination de bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme et de celles autorisées dans le secteur **Ah** à l'article 2.

##### **Dans le secteur As :**

Toutes les constructions sont interdites sauf les ouvrages et infrastructures liées au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **- Constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole :**

Toute construction à usage d'habitation dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contigüe au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

- Constructions et aménagements à usage technique pourront être autorisées pour des exploitations justifiant d'au moins une demi SMI. Par contre, celles à usage d'habitation ne doivent être autorisées que pour une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI ;



- Constructions et aménagements à usage d'activité, à condition :

- \* qu'elles soient complémentaires à l'activité agricole,

- Constructions existantes à usage d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole :

- L'aménagement des bâtiments d'habitation existants est autorisé dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension de bâtiment d'habitation existant est autorisée dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher sans que l'enveloppe maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant compris) soit dépassée, et à condition :
  - \* que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de celle de la construction principale existante
  - \* que le bâtiment existant ait une emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup>.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation existant sont autorisées dans la limite totale de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (cette règle ne s'applique pas au piscine)
- Les annexes aux bâtiments d'habitation devront s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale.

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

- Ils sont autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.

- Les abris destinés au parage des animaux

- Ils sont autorisés dans la mesure où ils sont ouverts sur au moins une façade et s'ils ont une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et une hauteur maximale au faîtage de 3,50m.

- Les changements de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition :

- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont soit nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole, soit nécessaires à la création de plans d'eau destinés à l'irrigation.

**De plus, dans le secteur Ah :**

Sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement des bâtiments existants est autorisé dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.

- L'extension de bâtiment d'habitation existant est autorisée dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher sans que l'enveloppe maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant compris) soit dépassée, et à condition:

- \* que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de celle de la construction principale existante

- \* que le bâtiment existant ait une emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup>.

- Les annexes aux bâtiments existant sont autorisées dans la limite totale de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (cette règle ne s'applique pas au piscine)

## **SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE A3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

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 sont les moindres. 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.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération doit être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### **- Voirie**

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

### **ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **- Assainissement des eaux usées**

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif.

En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

#### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **- Electricité et télécommunications**

Le raccordement aux réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

### **ARTICLE A5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5,00 mètres minimum par rapport aux voiries et emprises publiques.

#### **Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.
- les débords et balcons dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

### **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance à respecter entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

### Dans le secteur Ah

Les constructions doivent être implantées en limite ou en retrait par rapport à la limite séparative. La distance à respecter entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

### **Dans l'ensemble de la zone, y compris le secteur Ah, ces règles ne sont pas exigées pour :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).

### **ARTICLE A8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

### **ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres pour les habitations et leurs annexes,
- 12 mètres pour les autres bâtiments,
- 15 mètres pour les silos agricoles.

Ces règles ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

### **Dans le secteur Ah :**

La hauteur maximum des constructions et de leurs annexes est fixée à 9 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour :

- Les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE A11 – ASPECT EXTÉRIEURS**

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d'aménager).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : volumétrie, aspect des toitures, ouvertures.
- le traitement des façades : volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillie.
- les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, recherche architecturale bioclimatique.

Ces règles sont différentes selon qu'il s'agit de bâtiment à usage d'habitation ou d'autres bâtiments.

## **REGLES POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION**

Afin de conserver une harmonie visuelle, il est demandé de se référer au nuancier déposé en mairie.

### **La couverture**

#### **La volumétrie**

La toiture des bâtiments sera dessinée dans un esprit de simplicité et d'homogénéité. Dans cet esprit, elle sera constituée de deux à quatre pans ou d'une combinaison de toitures à deux pans. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> s'appuyant sur un mur ou sur une construction existante. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50 % au-dessus de l'horizontale sauf pour les annexes, vérandas et pergolas. Le faîtage de la toiture principale doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. En cas de restauration la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Des volumes annexes accolés au volume principal pourront présenter une toiture constituée de deux pans ou une toiture terrasse sous condition d'une harmonie avec le volume principal et sa toiture.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 0,40 et 0,60 m en façade et 0,10 à 0,30 m en pignon sauf pour les toitures terrasses, annexes, pergolas, appentis et vérandas. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 0,40 à 0,60m.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites. Ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

En cas d'implantation limitrophe à un bâtiment déjà existant de l'autre côté de la limite séparative, la toiture du nouveau bâtiment devra être en accord avec celle du bâtiment existant.

#### **Aspect des toitures**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses de type rouge, rouge nuancé, ou rouge vieilli ou teinte « vieux toit », et ayant l'aspect de la tuile creuse. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans ce cas on se référera au cahier des recommandations architecturales disponible en Mairie.

Ces règles d'aspect peuvent ne pas être respectées dans le cas des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, des vérandas, des appentis et des pergolas. Toutefois, dans ces cas, les toitures de couleur blanche sont interdites.

### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments présentant une pente de toiture assez forte, doivent être autorisées les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans).

### Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur ancien, un nuancier a été déposé au sein des mairies et est annexé au présent dossier de PLU, les teintes s'appliquent aux enduits et peintures de façades. Le recours aux teintes vives (jaune, rouge, bleu vif...) est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

### La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

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

### Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Les menuiseries et les huisseries seront colorées dans la gamme du nuancier disponible dans les mairies et au siège du SURB.

Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

### Ouvrages en saillie

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés sur les constructions à condition que leur mise en place réponde à une volonté d'économie d'énergie.

### Les abords

#### Les clôtures

##### Clôtures sur le domaine public

Les clôtures implantées le long du domaine public devront respecter l'harmonie environnante et la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

#### Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

### **REGLES POUR LES AUTRES BATIMENTS**

#### **La couverture**

##### La volumétrie

La pente minimale des toitures est de 15%

##### Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses et ayant l'aspect de la tuile creuse. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé.

#### **Le traitement des façades**

##### La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

##### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on devra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments.

Les volets roulants sont autorisés à condition que leurs coffres ne dépassent pas du nu de la façade.

#### **Les abords**

##### Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 60 cm.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- reconstruction d'une clôture existante,
- poursuite d'une clôture en continuité d'une existante,

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

Locaux pour les déchets (recommandations au sein de l'annexe 4 du présent règlement).

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements de plus, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bacs prévus.

### Recherche architecturale

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures).

### Dans le secteur Ah

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou permis



d'aménager). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- Les mouvements de sols
- la couverture : volumétrie, aspect des toitures et ouvertures.
- le traitement des façades : volumétrie, épiderme (aspect de façade), ouverture, ouvrages en saillies.
- les abords : clôtures, locaux pour les déchets, plantations, recherche architecturale et recherche architecturale bioclimatique.

### **Mouvement de sol**

Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage sont interdits.

Les exhaussements du sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux, aux sites ou au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux sont interdits.

Les exhaussements et les affouillements de sol ne devront pas excéder 1,00 mètre de hauteur. Les secteurs concernés par le règlement concernant les secteurs d'inondation disposent d'une réglementation spécifique à laquelle il est obligatoire de se référer.

### **La couverture**

#### **La volumétrie**

La toiture des bâtiments sera dessinée dans un esprit de simplicité et d'homogénéité. Dans cet esprit, elle sera constituée de deux à quatre pans ou d'une combinaison de toitures à deux pans. Des toitures terrasses sont autorisées au sein de la zone Ah. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> adossées à un mur ou à un bâtiment existant. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50 % au-dessus de l'horizontale sauf pour les annexes, vérandas et pergolas. Le faîtage de la toiture principale doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. En cas de restauration la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Des volumes annexes accolés au volume principal pourront présenter une toiture constituée de deux pans ou une toiture terrasse sous condition d'une harmonie avec le volume principal et sa toiture.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 0,40 et 0,60 m en façade et 0,10 à 0,30 m en pignon sauf pour les toitures terrasses, annexes, pergolas, appentis et vérandas. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 0,40 à 0,60m.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées soit intégralement soit partiellement (soit sur au moins un tiers de leur surface). Les toitures terrasses peuvent ne pas être végétalisées dans le cas des équipements collectifs.

En cas d'implantation limitrophe à un bâtiment déjà existant de l'autre côté de la limite séparative, la toiture du nouveau bâtiment devra être en accord avec celle du bâtiment existant.

### Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses de type rouge, rouge nuancé, ou rouge vieilli ou teinte « vieux toit », et ayant l'aspect de la tuile creuse,. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans ce cas on se référera au cahier des recommandations architecturales disponible en Mairie.

Ces règles d'aspect peuvent ne pas être respectées dans le cas des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, des vérandas, des appentis et des pergolas. Toutefois, dans ces cas, les toitures de couleur blanche sont interdites.

### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments existants présentant une pente de toiture assez forte et une architecture spécifique adaptée, doivent être autorisées les lucarnes. Dans les autres cas, les lucarnes sont interdites. Elles ne font pas partie du vocabulaire architectural de la région.

### Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur ancien, un nuancier a été déposé au sein des mairies et est annexé au présent dossier de PLU, les teintes s'appliquent aux enduits et peintures de façades. Le recours aux teintes vives (jaune, rouge, bleu vif...) est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

Les vérandas sont autorisées et doivent s'harmoniser aux teintes de l'habitation.

### La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être. Les détails et éléments en pierre de taille pourront rester apparents. Lorsque les parements sont de qualités exceptionnelles (pierre de tailles) la pose d'un enduit n'est pas nécessaire. Pour les autres parements (galets, briques) la pose d'un enduit est préférée.

L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits, les peintures de façade.

Pour les constructions à vocation d'habitat les bardages métalliques sont interdits.

Les volets roulants sont autorisés à condition que leurs coffres ne dépassent pas du nu de la façade.

### Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...)

Les ouvertures de grandes dimensions sont autorisées, les matériaux alors utilisés doivent être contemporain (menuiserie aluminium, grands vitrages etc).

L'homogénéité doit être recherchée sur l'ensemble du projet et des bâtiments existants sur le tènement. Les volets ayant l'aspect du bois sont autorisés. Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons et accessoires soient disposés à l'intérieur des pièces.

Les ouvertures de formes rectangulaires, horizontales, carrées ou arrondies sont autorisées dans le cas de combles aménagés.

Les types et profils de ces menuiseries seront choisis parmi les modèles anciens correspondant à l'époque de l'immeuble.

Les menuiseries et les huisseries seront colorées dans la gamme du nuancier disponible dans les mairies et au siège du SURB.

### Ouvrages en saillie

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés sur les constructions à condition que leur mise en place réponde à une volonté d'économie d'énergie.

### **Les abords**

#### Les clôtures

##### Clôtures sur le domaine public

Les clôtures implantées le long du domaine public devront respecter l'harmonie environnante et la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

##### Clôtures en limite séparative

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

### Locaux pour les déchets (recommandations au sein de l'annexe 4 du présent règlement).

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bacs prévus.

#### Recherche architecturale

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures).

### **ARTICLE A12– STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Non règlementé.

#### **Dans le secteur Ah**

Les surfaces non bâties devront être faire l'objet de plantations à hauteur de 20% minimum de la surface totale de la parcelle. Les haies doivent être d'aspect bocager.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces de type régional (une palette végétale est établie et figure en Annexe 3 du règlement.

## **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Non règlementé.



## **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DU RÉSEAUX DE COMMUNICATION**

---

### **ARTICLE A15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

### **ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## Zone N

La zone naturelle est 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle comprend quatre sous-secteurs :

- le secteur **Na**, dédié aux constructions et installations liées à l'aérodrome de Pizay ;
- le secteur **Nj**, identifie les secteurs naturels dits de proximité à vocation de jardins et de parcs publics ;
- le secteur **Np**, englobant tout le parc du Château de Pizay et aux activités et installations qui lui sont liées. Le secteur Np participe aussi à la préservation du parc et du jardin qui revêtent un caractère patrimonial fort ;
- le secteur **Ntv** dédié à la mise en œuvre et l'aménagement de la voie verte à Saint-Jean-d'Ardières ;

### SECTION 1 – NATURE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage :
  - \* d'entrepôt,
  - \* artisanal et industriel,
  - \* d'habitation sauf celles autorisées dans l'article N2,
  - \* hôtelier sauf celles autorisées dans l'article N2,
  - \* de commerce,
  - \* de bureaux,
  - \* d'équipement collectif,
  - \* de stationnements.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - \* les dépôts de véhicules,
  - \* les garages collectifs de caravanes,
  - \* les parcs d'attractions ouverts au public,
  - \* les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans la zone Nj, toute nouvelle construction est interdite hormis celles édictées dans l'article N2.

## **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les aires de stationnement ouvertes au public, liées aux équipements sportifs et de loisirs.
- Les constructions et installations liées au péage de l'autoroute A6.
- **Les locaux techniques des équipements publics ou d'intérêt collectif (type transformateur, etc.)**
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, ne doivent être autorisées que pour une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMI et à condition :
  - \* qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
  - \* qu'elles soient intégrées ou contigües aux bâtiments d'exploitations ;
- Les constructions à usage technique pourront être autorisées pour des exploitations justifiant d'au moins une demi SMI.
- Les constructions à usage d'activité complémentaire à l'activité agricole,
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont soit nécessaires au bon fonctionnement d'une exploitation agricole, soit nécessaires à la création de plans d'eau destinés à l'irrigation.
  
- Dans la zone **N** et dans les secteurs **Np, Ntv, Na**, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :
  - Les constructions à usage d'habitation nécessaire à l'exploitation agricole :

Toute construction à usage d'habitation dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combinée ou contigüe au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières, la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
  - Les constructions existantes à usage d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole :
    - L'aménagement des bâtiments d'habitation existants est autorisé dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
    - L'extension de bâtiment d'habitation existant est autorisée dans une limite de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher sans que l'enveloppe maximale de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâtiment existant compris) soit dépassée, et à condition :
      - \* que la surface de plancher de l'extension ne dépasse pas 30% de celle de la construction principale existante
      - \* que le bâtiment existant ait une emprise au sol minimum de 60 m<sup>2</sup>.
    - Les annexes aux bâtiments d'habitation existant sont autorisées dans la limite totale de 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (cette règle ne s'applique pas au piscine)
    - Les annexes aux bâtiments d'habitation devront s'implanter dans un rayon de 20 mètres autour de l'habitation principale.

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> :

~~\* Le changement de destination pour de l'artisanat dans la limite des volumes existants et sous réserve que la superficie destinée à l'artisanat soit inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

\* La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

\* Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

\* Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

\* Les abris destinés au parcage des animaux ouverts sur au moins une façade s'ils ont une superficie maximale de 20m<sup>2</sup> et une hauteur maximale au faîtage de 3,50m.

\* Les constructions et installations liés aux équipements sportifs et de loisirs.

- Dans le secteur **Na** :

\* les constructions et installations liées et nécessaires à la pratique des activités de l'aérodrome sont admises.

\* les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à abriter le personnel de gardiennage et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher par tènement.

\* la construction d'un parc photovoltaïque et ses annexes compatibles avec l'activité aéronautique.

- Dans le secteur **Np** :

\* les constructions à usage hôtelier sont admises à conditions qu'elles soient liées et nécessaires aux activités touristiques du Château de Pizay.

\* les constructions et installations nécessaires aux pratiques agricoles et viticoles en lien avec le Château de Pizay.

\* les constructions à usage d'équipements collectifs sous réserve qu'elles soient nécessaires aux pratiques sportives et de loisirs existantes.

- Dans le secteur **Nj**, sont admises les constructions d'annexes sous réserves qu'elles ne dépassent pas 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total, hors piscines non couvertes.

- Dans le secteur **Ntv**, sont admises les constructions en lien avec l'aménagement de la voie verte.



## SECTION 2 – CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

---

### **ARTICLE N3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **- Accès**

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 sont les moindres. 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.

Dans certains cas, pour des raisons de sécurité, il pourra être prescrit un recul du portail d'accès automobile.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Une opération doit être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### **- Voirie**

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

### **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **- Alimentation en eau**

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **- Assainissement des eaux usées**

Toute construction et tout bâtiment faisant l'objet d'une extension, occasionnant des rejets d'eaux et matières usées, doit être raccordé au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif. En l'absence d'un réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome est autorisé sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur devront répondre à un pré-traitement avant rejet au milieu naturel.

Pour les pompes à chaleur, le rejet peut être autorisé dans le réseau eaux pluviales sous réserve que les volumes rejetés soient acceptables selon les normes en vigueur.

#### **- Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux usées et sur les voies publiques.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **- Electricité et télécommunications**

Le raccordement aux réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications et de câblages divers devront être enterrés.

### **ARTICLE N5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions doit respecter un recul de 5,00 mètres minimum par rapport aux voiries et emprises publiques.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- activités photovoltaïques.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines). Toutefois, dans la bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'emprise publique, leur hauteur ne peut dépasser 4 mètres.
- les débords et balcons dans la mesure où ils ne débordent pas au-dessus du domaine public.

Dans les secteurs **Ntv** et **Nj**, aucun recul n'est imposé.

### **ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

La distance à respecter entre la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant, sauf en cas de gêne à la visibilité présentant un risque pour la sécurité.
- les annexes (y compris les piscines).

## **ARTICLE N8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance minimale entre deux constructions doit être de 4 mètres.

## **ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL**

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

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

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à :

- 2,5 mètres pour les constructions se situant dans le secteur **Nj**,
- 9 mètres pour les constructions se situant dans les zones **N, Ntv, Na**,
- 12 mètres pour les constructions se situant en zone **Np**.

De plus, la hauteur maximale des habitations existantes et de leurs annexes est de 9 mètres.

**Ces règles ne sont pas exigées pour :**

- Les aménagements et reconstructions de bâtiments existants,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE N11 – ASPECT EXTÉRIEUR**

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire ou du permis d’aménager).

Dans ce sens, tout pastiche d’une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d’intégration n’exclut pas une architecture contemporaine.

La recherche de l’harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- la couverture : volumétrie, aspect des toitures, ouvertures.
- le traitement des façades : volumétrie, épiderme, ouvertures, ouvrages en saillie.
- les abords : clôtures, locaux pour les déchets, recherche architecturale, recherche architecturale bioclimatique.

Ces règles sont différentes selon qu’il s’agit de bâtiment à usage d’habitation ou d’autres bâtiments.

## **REGLES POUR LES BATIMENTS A USAGE D’HABITATION**

### **La couverture**

#### **La volumétrie**

La toiture des bâtiments sera dessinée dans un esprit de simplicité et d’homogénéité. Dans cet esprit, elle sera constituée de deux à quatre pans ou d’une combinaison de toitures à deux pans. Les toits à un seul pan

sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 30 m<sup>2</sup> s'appuyant sur un mur ou sur une construction existante. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50 % au-dessus de l'horizontale sauf pour les annexes, vérandas et pergolas. Le faîtage de la toiture principale doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur. En cas de restauration la toiture nouvelle doit être réalisée conformément à l'ancienne.

Des volumes annexes accolés au volume principal pourront présenter une toiture constituée de deux pans ou une toiture terrasse sous condition d'une harmonie avec le volume principal et sa toiture.

Les toitures doivent avoir un débord compris entre 0,40 et 0,60 m en façade et 0,10 à 0,30 m en pignon sauf pour les toitures terrasses, annexes, pergolas, appentis et vérandas. Dans le cas d'une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit 0,40 à 0,60m.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites. Ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

### Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses de type rouge, rouge nuancé, ou rouge vieilli ou teinte « vieux toit », et ayant l'aspect de la tuile creuse. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé. Dans ce cas on se référera au cahier des recommandations architecturales disponible en Mairie.

Ces règles d'aspect peuvent ne pas être respectées dans le cas des annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, des vérandas, des appentis et des pergolas. Toutefois, dans ces cas, les toitures de couleur blanche sont interdites.

### Les ouvertures

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments présentant une pente de toiture assez forte, doivent être autorisées les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans).

### Le traitement des façades

Afin de respecter une harmonie des teintes dans le secteur ancien, un nuancier a été déposé au sein des mairies et est annexé au présent dossier de PLU, les teintes s'appliquent aux enduits et peintures de façades. Le recours aux teintes vives (jaune, rouge, bleu vif...) est interdit pour les menuiseries et les huisseries.

### La volumétrie

Il est demandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants. De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au volume du bâtiment.

### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

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



### Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Les menuiseries et les huisseries seront colorées dans la gamme du nuancier disponible dans les mairies et au siège du SURB.

Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

### Ouvrages en saillie

Les gardes corps doivent être le plus simple possible et présenter un parement vertical.

Les dépassés de toitures, les brise-soleils ou auvents sont autorisés sur les constructions à condition que leur mise en place réponde à une volonté d'économie d'énergie.

### **Les abords**

#### Les clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres maximum.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

## **REGLES POUR LES AUTRES BATIMENTS**

### **La couverture**

#### La volumétrie

La pente minimale des toitures est de 15%.

#### Aspect des toitures

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux, de teintes homogènes et harmonieuses et ayant l'aspect de la tuile creuse selon le nuancier annexé au présent dossier de PLU et disponible en mairie. Dans le cadre de restauration de bâtiments, les caractéristiques de la couverture existante (forme, dimensions d'éléments) doivent être respectées et le réemploi des tuiles existantes est préconisé.

### **Le traitement des façades**

#### La volumétrie

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

#### L'épiderme

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on devra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments.

Les volets roulants sont autorisés à condition que leurs coffres ne dépassent pas du nu de la façade.

## **Les abords**

### **Les clôtures**

#### **Clôtures sur le domaine public**

Les clôtures implantées le long du domaine public devront respecter l'harmonie environnante et la construction principale.

Les clôtures doivent être de conception simple et respecter un principe d'harmonisation de la rue.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre. Les clôtures pourront être constituées de :

- Murs qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti
- De murets, qui devront être enduits en harmonie avec l'environnement bâti, de 0,60m minimum, surmontés d'une grille sans toutefois dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre.

Cette hauteur maximum ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Reconstruction d'une clôture existante,
- Poursuite d'une clôture en continuité d'une existante.

Des clôtures opaques d'une hauteur plus élevées seront admises le long des voies bruyantes pour se protéger du bruit.

#### **Clôtures en limite séparative**

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètres.

### **Locaux pour les déchets (recommandations au sein de l'annexe 4 du présent règlement).**

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage spécialement réservé à cet effet.

Quelques exemples :



Dans les habitats collectifs, ainsi que dans les lotissements, il y aura des bacs individuels, ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Les points de regroupements et les surfaces minimales de stockage sont définis par les services de la communauté de communes en fonction du nombre de bacs prévus.

### **Recherche architecturale**

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 doit être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Recherche architecture bioclimatique**

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur

l'aspect des constructions doivent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Ainsi, La pose de panneaux solaires est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures).

#### **ARTICLE N12 – STATIONNEMENT**

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

#### **ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans le secteur **Nj**, toute nouvelle construction est interdite hormis celles édictées dans l'article N2.

### **SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

Non règlementé.

### **SECTION 4 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET DU RÉSEAU DE COMMUNICATION**

---

#### **ARTICLE N15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé.

## ANNEXE

### Nuancier



- BELLEVILLE
- SAINT-JEAN-D'ARDIÈRES
- TAPONAS
- DRACÉ

#### Nuancier PLU

Liste des teintes correspondantes au nuancier déposé dans les mairies du SURB

Autorisées	Proscrites	Autorisées pour des éléments ponctuels, dans la même gamme de couleurs (entourrages, bandeaux,...)
Vieux rose R 50	Jaune ocre J 70	Brique rose R 70
Brique naturelle O 90	Bleu azur B 30	Brique rouge R 90
Terre orange O 80	Bleu ciel B 20	Terre de sienne R 80
Ocre clair O 70	Rose soutenu R 60	Gris cendre G 50
Terre beige T 70	Rose nacré R 10	Gris fumé G 40
Jaune paille J 50	Rose parme R 30	BL 10
Jaune pollen J 60	Terre d'argile T 30	Gris souris G 30
Opale J 30	Terre feutrée T 60	
Nacre orange O 20	Grège T 10	
Terre rosé T 90	Gris souris G 30	
Pétale rose R 40	Pierre V 10	
Rose orange O 60	Vert pâle V 30	
Beige rose pâle O 40	Jaune pâle J 20	
Jaune orange J 10	Blanc lumière G 10	
Beige rosé O 50	Terre de lune B 10	
Sable rosé R 20	Vert astral V 20	
Sable dair T 20	Sable orange T 40	
Terre de sable T 50		
Sable jaune J 40		
Beige orange O 30		
Sable O 10		
Sable d'Athènes J 39		
Blanc cassé G 20		
Naturel G 00		
Beige T 80		