



# COMMUNE DE BEYNOST

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce n°5a REGLEMENT

#### Modification simplifiée n°5

JUIN 2018

Vu pour être annexé à mon arrêté du  
Le

Mme le maire, madame Caroline TERRIER,

**Maître d'ouvrage :**

**Mairie de BEYNOST  
BP 411  
01 704 BEYNOST**

**Département de l'Ain**

**TEL : 04.78.55.83.40  
FAX : 04.72.25.89.66**



**INTERSTICE SARL**  
**Urbanisme et conseil en qualité environnementale**

Espace Saint Germain - Bâtiment Orion  
30 avenue Général Leclerc - 38 200 VIENNE  
TEL : 04.74.29.95.60

[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>23</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>35</b>
CHAPITRE 3•1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	37
CHAPITRE 3•2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	43
CHAPITRE 3•3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	51
CHAPITRE 3•4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCL .....	57
CHAPITRE 3•5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	61
CHAPITRE 3•6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	67
CHAPITRE 3•7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	71
CHAPITRE 3•8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UIC.....	75
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>81</b>
CHAPITRE 4•1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB .....	83
CHAPITRE 4•2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUC .....	87
CHAPITRE 4•3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUD .....	93
CHAPITRE 4•4 DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AUJA .....	97
CHAPITRE 4•5 DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AUJB .....	103
CHAPITRE 4•6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	109
CHAPITRE 4•7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	111
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>115</b>
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES .....</b>	<b>121</b>
<b>NUANCIER.....</b>	<b>129</b>
<b>SECTEURS CONCERNES PAR L'ARTICLE L.123-1-5-16° (DEVENU L.151-15) DU CODE DE L'URBANISME .....</b>	<b>139</b>





## PREAMBULE

---

### NOTA

Suite à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et aux décrets du 28 décembre 2015 et du 5 janvier 2016, le livre I du code de l'urbanisme a entièrement été recodifié. Pour faciliter la lecture du règlement, la nouvelle numérotation du code de l'urbanisme est indiquée en italique et entre parenthèse après chaque article cité.

Le règlement est établi conformément aux dispositions de l'article R.123-9 (*R151-9 et suivants*) du Code de l'Urbanisme, sur la base législative de l'article L.123-1 (*L151-9 et suivants*) du Code de l'Urbanisme.

Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BEYNOST.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » et dans le titre II « Dispositions communes à toutes les zones » s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au règlement de la zone dans laquelle se situent les travaux ou occupations du sol projetés et soumis à autorisation.

Les définitions nécessaires à la bonne compréhension et à l'application du présent règlement, figurent à l'article 11 des dispositions générales (Titre I).



# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**



## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 • CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

### ARTICLE 2 • PORTEE DU REGLEMENT

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces articles concernent :

- La salubrité et la sécurité publiques (Art. R.111-2)

*« Le projet peut 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. »*

- La conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique (Art. R.111-4)

*« Le projet peut 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. »*

- Le respect de l'environnement (Art. 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 peut 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. »*

- Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Art. R.111-21)

*« 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. »*

*NB : R.111-1b « Les dispositions de l'article R.111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du présent code. »*

2) Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :

- le sursis à statuer (art. L.111-9 et L.111-10)
- le droit de préemption urbain
- les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement
- les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes
- les règles d'urbanisme des lotissements maintenues

#### 4) Les dispositifs relatifs à la protection contre les risques naturels

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) approuvé le 16 janvier 2006. Ce plan vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au présent PLU.

BEYNOST est concernée par des risques de glissement de terrain, torrentiel, de ruissellement sur versant et d'inondation.

Le règlement du PLU ne reprenant pas l'ensemble des règles figurant dans le PPRN, il est indispensable de se reporter au règlement du PPRN.

#### 5) Les dispositifs relatifs à la protection contre les risques technologiques

BEYNOST est partiellement affecté par des risques technologiques en raison de la présence d'ouvrages de transport de gaz naturel.

Il s'agit de deux canalisations haute pression de transport de gaz, "Ars sur Formans - Mions", de diamètre 300 mm, et "Mions – Ars", de diamètre 500 mm.

Le tracé de ces conduites figure dans les annexes (Servitudes d'Utilité Publique). Ce plan parcellaire permet entre autres, de déterminer la catégorie de l'ouvrage.

Leur présence impose des contraintes particulières qu'il est indispensable de prendre en compte. Elles entraînent en domaine privé des **zones non aedificandi** avec interdiction des constructions en dur, de modification du profil du terrain et de plantations d'arbres de plus de 2,70 m de hauteur et de toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 m.

Cette zone est de 10 m (3 m à l'Ouest et 7 m à l'Est de l'axe de la canalisation) pour la canalisation « Ars - Mions Ø 500 mm » et de 6 m (3 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation) pour la canalisation « Ars – Mions Ø 300 mm ».

Dans les secteurs concernés par le passage des deux canalisations haute pression de transport de gaz, "Ars sur Formans - Mions", de diamètre 300 mm, et "Mions – Ars", de diamètre 500 mm, des mesures de prévention et d'information doivent être observées.

Dans les secteurs concernés par les risques ci-dessus, sont proscrits :

##### **Pour la canalisation Mions – Ars, de diamètre 500 mm :**

- Dans la zone des Premiers Effets Létaux soit une bande de 195 m de part et d'autre de cette canalisation, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base
- Dans la zone des effets létaux significatifs soit une bande de 140 m de part et d'autre de cette canalisation, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

##### **Pour la canalisation Ars - Mions Ø 300 mm :**

- Dans la zone des Premiers Effets Létaux soit une bande de 85 m de part et d'autre de cette canalisation, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, d'immeuble de grande hauteur, d'installation nucléaire de base
- Dans la zone des Effets Létaux significatifs soit une bande de 55 m de part et d'autre de cette canalisation, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes

Ces zones peuvent toutefois être réduites à 5 m pour les premiers effets létaux et les effets létaux significatifs, par la mise en œuvre de dispositions compensatoires adaptées ayant pour effet de retenir un scénario de référence réduit. Elles ne peuvent en aucun cas se substituer à la bande de servitude. Dans ce cas, et si un établissement répondant à la définition du présent alinéa est alimenté par la canalisation, les installations de cet établissement autres que les bâtiments accessibles au public peuvent être situées à l'intérieur de la zone des effets létaux résiduelle.

Ces dispositions compensatoires restent à la charge du demandeur.

Selon l'arrêté du 4 août 2006 (qui annule et remplace l'arrêté du 11 mai 1970), portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produit chimiques, la densité d'occupation et l'occupation totale autour des canalisations présentes sur le territoire communal, sont limitées comme suit :

**Pour la canalisation antenne Ars - Mions Ø 500 mm en catégorie A :**

- Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit 140 m pour cette canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30

**Pour la canalisation antenne Ars - Mions Ø 300 mm en catégorie A :**

- Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit 55 m pour cette canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation inférieure à 8 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30

**Pour la canalisation antenne Ars - Mions Ø 500 mm en catégorie B :**

- Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit 140 m pour cette canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 et 300 personnes

**Pour la canalisation antenne Ars - Mions Ø 300 mm en catégorie B :**

- Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit 55 m pour cette canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare et à une occupation totale inférieure à 30 et 300 personnes

**Pour ces canalisations de gaz combustible en catégorie C :**

- Ni la densité ni l'occupation totale ne sont limitées

### ARTICLE 3 • DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

**Le territoire communal est divisé en plusieurs zones, reprises dans le règlement :**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones repérées sur les documents graphiques : les zones urbaines dites « zones U » déjà urbanisées ou équipées, les zones à urbaniser dites « zones AU », les zones agricoles dites « zones A » et les zones naturelles et forestières dites « zones N ».

Chaque zone est désignée par des lettres en majuscule (ex. : U, AU...). Les zones sont éventuellement subdivisées en secteurs permettant de différencier certaines parties de zones dans lesquelles s'appliquent des dispositions spécifiques (ex. : UA, NL...). Ces secteurs peuvent être divisés en sous-secteurs désignés par un indice (en lettre minuscule) accompagnant la lettre majuscule (ex. : UAb, UCL...).

**1) LES ZONES URBAINES (U) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et III du présent règlement :**

*« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme (devenu R.151-18).*

Elles comprennent 6 secteurs :

- La **zone UA** correspond au village ancien de la commune, de part et d'autre de la rue centrale, les secteurs denses du hameau des Andrés (en limite de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost), du hameau de Saint-Pierre et du hameau le Péchu, où le bâti ancien est dominant et dans lesquels les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Il

s'agit d'une zone dense et multi fonctionnelle (habitat, commerces, services et équipements collectifs, activités non nuisantes). Elle comprend des **sous-secteurs UAb** correspondant aux hameaux de Saint-Pierre et des Andréas disposant de règles de COS adaptées à la morphologie particulière du quartier.

- La **zone UB** correspond au « nouveau centre » de la commune, incluant le périmètre de la ZAC des Grandes Terres. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle (habitat, commerces, services et équipement collectif, activités non nuisantes).
- La **zone UC** concerne les secteurs d'extension de l'urbanisation dans la Plaine. Elle a pour vocation principale l'habitat. Elle comprend un **sous-secteur UCL**, à proximité de la gare SNCF, destiné plus particulièrement aux programmes de logements locatifs aidés en liaison avec la création du nouveau quartier des « **Terres ligues** ».
- La **zone UD** concerne des secteurs périphériques d'habitat pavillonnaire peu denses en amont de l'agglomération au pied de la Côte.
- La **zone UE** concerne les tènements occupés par l'Etablissement Français du Sang sur la rue Centrale.
- Les **zones Ui** correspondent aux zones d'activités à vocation artisanale et industrielle des secteurs de « Terres Ligues » et « des Baterses ».

Les **zones Uici et Uicc** correspondent aux zones d'activités à vocation artisanale, commerciale et de services des secteurs « Plan du Soleil » et « Les petites Combes ».

## 2) LES ZONES A URBANISER (AU) auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II et IV du présent règlement :

*« Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ». Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme (devenu R.151-20).*

Elles comportent plusieurs secteurs :

- **À vocation principale d'habitat** avec deux types de zones :
  - Les zones AUb, AUc, AUd dites « ouvertes », qui constituent les zones d'extension future de la commune
  - Les zones 2AU dites « fermées », qui constituent des zones d'extension à long terme de la commune. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme
- **À vocation d'activités industrielles et artisanales** : il s'agit des zones dites « ouvertes » AUia et AUib, qui constituent des points d'appui du développement économique
- **À vocation d'équipements d'intérêt collectif ou constructions et installations nécessaires aux services publics** : il s'agit de la zone 2AUe de « Pré Mayeux », qui pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme



**3) LES ZONES AGRICOLES (A)** auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre II et V** du présent règlement :

*« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. En zone A peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors 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 ».* Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme (devenu R.151-22)

**4) LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)** auxquelles s'appliquent les dispositions du **titre II et VI** du règlement :

*« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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. En zone N peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ; les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors 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 ».* Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme (devenu R.151-24)

Elle comprend des sous-secteurs :

- Des zones naturelles strictes, dites **N**, correspondant aux espaces naturels du territoire à protéger,
- Des zones naturelles partiellement urbanisées, dites **Nh**, permettant la gestion du bâti diffus existant (extension, changement de destination, annexe à l'habitation...),
- Des zones naturelles de loisirs, dites **Nl**, correspondant aux espaces de la commune dédiés aux sports et aux loisirs
- Des zones naturelles d'équipements, dite **Np**, destinées à accueillir des services ou équipements publics ou d'intérêt collectif
- Une zone naturelle sensible, dite **Ns**, correspondant au site NATURA 2000 « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'Ile de Miribel-Jonage »

NB : Dès lors qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

**Le Plan Local d'Urbanisme définit également :**

- **Des emplacements réservés** aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, au titre de l'article L.123-2c (devenu L.151-38) ainsi que des emplacements réservés pour mixité sociale, au titre de l'article L.123-2b (devenu L.151-41) du Code de l'Urbanisme. 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 des emplacements réservés présente sur le règlement graphique.
- **Des espaces boisés classés** à conserver ou à créer. Dans les espaces boisés classés figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation en application de l'article L.130-1 (devenu L.113-1) du Code de l'Urbanisme. À ce titre, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, *« le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».*

- **Des éléments du patrimoine naturel ou construit à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7°** du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-23*). Dans ces secteurs, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral, identifiés par le plan local d'urbanisme, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Des prescriptions concernant la protection de ces éléments sont indiquées dans la pièce 5b du présent règlement pour les éléments du patrimoine bâti.
- **Des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.123-1-5-16°** du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*). Les secteurs concernés sont reportés en pièce 4c du présent PLU.
- **Des secteurs d'attente de projet d'aménagement global** en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-41-5*).

---

#### ARTICLE 4 • ADAPTATIONS MINEURES

---

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Toutefois, les servitudes et les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en accord avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

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

---

#### ARTICLE 5 • TRAVAUX SUR BATIMENT EXISTANT

---

Lorsqu'un immeuble bâti, existant avant l'approbation du présent plan local d'urbanisme, n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut conduire à augmenter la non-conformité de cet immeuble avec les dites règles ou avec les orientations données dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou qui sont sans effet à leur égard.

---

#### ARTICLE 6 • AUTORISATIONS ET DECLARATIONS PREALABLES

---

Les occupations ou utilisations du sol sont soumises à déclaration préalable ou à autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir).

Les autorisations sont différentes en fonction de l'importance des travaux et de la localisation du projet (secteur protégé). Il convient de se reporter à la législation en vigueur pour connaître la nature de l'autorisation ou de la déclaration à obtenir.

---

#### ARTICLE 7 • ACTIVITES BRUYANTES

---

L'implantation d'une activité bruyante doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit.

Pour les zones ouvertes à l'habitat : tout projet concernant l'implantation d'une activité susceptible d'être bruyante pour le voisinage doit respecter la réglementation en vigueur en matière de lutte contre le bruit, et doit être accompagné d'une étude d'impact acoustique concernant l'insertion de ce projet dans son environnement sonore.

**ARTICLE 8 • CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL, ARTISANAL, SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE**

---

Les constructions à destination industrielle, artisanale, scientifique et/ou technique (installation classée pour l'environnement ou non) doivent être conçues afin de prévenir toute incommodité pour le voisinage et d'éviter, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens et à l'environnement, conformément à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 9 • DECOUVERTE DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

---

Sur tout le territoire de la commune s'appliquent les dispositions de l'article 14 de la loi de 1941 concernant la découverte de vestiges archéologiques.

*« Toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...), doit être signalée immédiatement à la Direction des Antiquités Historiques, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal ».*

Les fouilles sont encadrées par les articles L.531-1 et suivants du Code du Patrimoine.

**ARTICLE 10 • IMPLANTATION DES ANTENNES RELAIS**

---

L'implantation des antennes relais doit être éloignée de plus de 300 m des habitations et des établissements scolaires, crèches ou établissements de soins.

**ARTICLE 11 : LEXIQUE**

---

**▪ Affouillements et exhaussements de sol**

Au titre de la nomenclature des installations et travaux divers, il s'agit d'une extraction de terre ferme dont le but est la réalisation d'une excavation pour un usage particulier.

Les affouillements et les exhaussements sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m. Il s'agit notamment des bassins, des étangs.

Certains affouillements sont des installations classées.

Seuls ne sont pas des installations classées les affouillements suivants :

- les affouillements dont les matériaux extraits ne sont pas utilisés en tant que matériaux de carrière
- les affouillements qui portent à la fois sur une superficie inférieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup> et sur une quantité de matériaux inférieure ou égale à 2 000 tonnes
- les affouillements réalisés pour permettre l'implantation d'une construction bénéficiant d'un permis de construire
- les affouillements réalisés sur l'emprise des voies de communication terrestres (tunnel, tranchées)
- les affouillements dont les matériaux extraits sont utilisés sur l'emprise du lieu d'extraction.

**▪ 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 peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol. Elles sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers.

- **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 peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

- **Alignement**

Limite séparative entre les fonds privés et le domaine public routier quelque soit la régularité de son tracé. 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.

Il y a lieu de ne pas confondre l'alignement et la marge de recul qui a pour objet l'implantation des constructions par rapport à la voie.

- **Annexe**

Sont considérées comme annexes, les constructions secondaires discontinues constituant le complément fonctionnel d'un bâtiment à usage principal (telles que garage, abri de jardin, bûcher, local technique pour les piscines, ...) hors les piscines.

- **Caravanes, mobil-home et habitations légères de loisirs**

Caravane - La caravane est un "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 par lui-même ou d'être déplacé par simple traction". Les moyens de mobilité s'entendent des roues munies de pneumatiques, d'un moyen de remorquage et des dispositifs réglementaires de freinage et de signalisation. Par ailleurs, la caravane ne doit comporter aucun aménagement extérieur de nature à la fixer durablement au sol, qui la priverait de la possibilité d'être déplacée dans un temps limité.

Mobil-home - Les maisons mobiles ou "mobil-home" sont considérées comme des caravanes si elles conservent en permanence leurs moyens de mobilité. En revanche, si elles sont posées sur le sol (au moyen de plots), elles deviennent des maisons légères soumises à l'obligation du permis de construire.

Camping-car - Même si au regard du Code de la route, il s'agit de véhicules automobiles, ils sont considérés comme des caravanes pour l'application des règles de stationnement.

Habitations Légères de Loisirs (HLL) - Les HLL sont des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, répondant aux conditions fixées par l'article R. 111-32 du Code de la Construction et de l'Habitation qui régit la création de logements temporaires ou saisonniers dont les normes dérogent aux règles générales de construction.

- **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. Ce changement de destination est apprécié au regard de la liste limitativement prévue en article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, à savoir : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R.420-1 du Code de l'Urbanisme).

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses de plus de 0,60 m par rapport au sol, piscines, etc.).

Pour les piscines, cette projection s'entend sur la surface du bassin et de ses locaux techniques (pool house, local technique...).

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre cette projection et la surface totale sur laquelle il est implanté.

- **Constructions à usage d'habitation**

Elles regroupent tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur (propriété individuelle, copropriété, multipropriété...).

- **Constructions à usage de commerce et d'artisanat**

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

- **Constructions à usage industriel**

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme définit les établissements industriels comme étant l'ensemble des locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

- **Constructions à usage de stationnement**

Ces constructions correspondent aux parcs de stationnement en silo ou en souterrain (qui ne constituent pas de la surface de plancher).

- **Coupe et abattage d'arbres (articles L.130-1, R.130-1 et R.130-2 du Code de l'Urbanisme)**

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier d'exploitation se rattachant à l'idée de sylviculture. L'abattage a un caractère ponctuel ou accidentel.

Pour rappel : les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés. L'autorisation n'est pas exigée dans les 4 cas suivants :

- le propriétaire procède à l'enlèvement des bois dangereux ou morts
- les bois et forêts font partie du domaine de l'Etat ou des collectivités publiques
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion : ce plan comprend un programme de coupe et de travaux d'amélioration, qui peut alors être mis à exécution sans autre autorisation préalable
- les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral.

- **Défrichements**

Opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière en lui substituant une autre forme d'occupation du sol.

Pour rappel, le défrichement des terrains boisés classés est interdit.

- **Droit de préemption**

Il permet à une collectivité publique (ou à un organisme délégué) d'intervenir dans une vente foncière et de faire prévaloir, par rapport à l'acquéreur déclaré ou non, le droit qu'elle tient d'acquérir le bien. Le droit de préemption s'exerce soit dans le cadre des dispositions instituant le droit de préemption urbain, soit dans les zones d'aménagement différé.

- **Emplacement réservé**

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs et qui sont soumis à un statut spécial afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination. Ils permettent au PLU de prévoir une implantation rationnelle des futurs équipements.

L'article L.123-1-5-8° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-41*) indique quels sont les équipements dont les emplacements peuvent être réservés :

- voies publiques
- ouvrages publics : équipements d'infrastructure et de superstructure
- installations d'intérêt général : toutes les installations pour la réalisation desquelles la procédure d'expropriation peut être employée et qui ont une fonction collective
- espaces verts.

Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant du règlement de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour objet de garantir leur disponibilité. En contrepartie de cette quasi inconstructibilité, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure d'acquiescer le bénéficiaire de l'emplacement réservé.

#### ▪ **Emprise publique**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il s'agit notamment des voies ferrées, des cours d'eau, des canaux, des jardins publics...

#### ▪ **Équipements collectifs**

Ce terme correspond à une catégorie vaste qui englobe l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin.

Il est d'usage de les classer en deux catégories :

##### a) Les équipements d'infrastructure

Il s'agit des grandes infrastructures (transports, canaux, voies ferrées, aérodromes, etc.), des ouvrages terminaux ou intermédiaires des réseaux divers (stations d'épuration, stations de traitement, réservoirs, sous-stations de répartition, transformateurs, etc.) et des grands réseaux susceptibles d'occuper un espace localisable sur le plan (tel que grands collecteurs d'assainissement).

##### b) Les équipements de superstructure

Il s'agit notamment des équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.

Un équipement collectif n'est pas forcément public. Le fait qu'une école, qu'un réseau téléphonique, qu'une salle de spectacle, un terrain de sport soit privé, ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif.

#### ▪ **Espace boisé classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme devenu L.113-1)**

*« Les plans locaux d'urbanisme peuvent 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 peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. (...)*

*Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :*

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière ».

▪ **Exploitation agricole**

L'exploitation agricole s'entend des activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

▪ **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

▪ **Extension mesurée**

Cette notion s'applique aux bâtiments existants et appelle deux précisions :

- la notion d'extension - Il s'agit à la fois d'extension horizontale et de surélévation
- la notion de mesure

Il faut apprécier la mesure vis-à-vis d'au moins trois critères :

- l'habitabilité : l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement. La notion peut aussi concerner des bâtiments recevant des activités, l'extension doit permettre un exercice plus commode de l'activité sans en changer l'importance
- le terrain : plus le terrain est grand, moins la notion doit être appréciée restrictivement
- le site : plus le site est sensible, plus il convient d'être vigilant dans l'étendue mais surtout dans les modalités de l'extension

▪ **Installation classée (soumise à déclaration ou autorisation)**

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 peuvent 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.

▪ **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics et des services privés investis d'une mission de service public, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

▪ **Parc résidentiel de loisirs**

Terrain aménagé pour l'accueil d'habitations légères de loisirs (HLL) et éventuellement de caravanes.

▪ **Parcelle**

Ce terme fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans. La notion de parcelle relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

▪ **Servitudes d'urbanisme**

1) Les obligations imposées par les PLU donnent naissance à des servitudes d'urbanisme. Ces servitudes résultent donc des dispositions des règlements des zones et leur champ d'application est délimité par les documents graphiques.

2) Les servitudes d'urbanisme sont établies dans un but spécifique d'urbanisme pour favoriser l'aménagement harmonieux du territoire couvert par le PLU.

Il peut s'agir de servitudes passives : interdiction de construire (servitude non aedificandi), interdiction d'élever des constructions au-dessus d'une certaine hauteur, etc, mais aussi dans certains cas de servitudes actives : obligation de réaliser des plantations, de construire selon certaines normes, etc...

3) Attachées au fond qu'elles grèvent en quelque main qu'il se trouve, elles entraînent des restrictions des droits de leur propriétaire et peuvent en diminuer la valeur. Pourtant elles ne donnent pas lieu à indemnisation (article L.160-5 du Code de l'Urbanisme).

▪ **Servitudes d'utilité publique**

Elles se caractérisent par trois traits :

1) Créées par la loi, elles sont établies dans le cadre de législations qui poursuivent des buts autres que l'aménagement : conservation du patrimoine, défense nationale, etc. Elles se distinguent donc des servitudes d'urbanisme qui ont pour objet de favoriser un aménagement harmonieux et qui ont leur source dans les documents d'urbanisme. La liste annexée à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme classe les servitudes affectant l'utilisation des sols en 4 catégories :

- conservation du patrimoine
- utilisation de certaines ressources et équipements
- défense nationale
- salubrité et sécurité publique

2) Les servitudes s'imposent aux territoires concernés.

Toute servitude pouvant concerner une commune doit s'appliquer à son territoire. De cette obligation découlent trois conséquences :

- 1<sup>ère</sup> conséquence : les communes qui vont élaborer un PLU doivent respecter les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation de leur sol (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). Le Préfet, dès qu'il est informé qu'un conseil municipal a prescrit un PLU, porte à la connaissance du maire, dans un délai de trois mois, les servitudes qui concernent le territoire de cette commune
- 2<sup>ème</sup> conséquence : les PLU doivent comporter en annexe, la liste des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol (article L.126-1 du Code de l'Urbanisme)
- 3<sup>ème</sup> conséquence : lorsqu'une nouvelle servitude est instituée, le maire doit procéder à la mise à jour du PLU (R.126-2 du Code de l'Urbanisme)

3) Les servitudes peuvent ouvrir droit à réparation.

Un droit à indemnisation est reconnu à toute personne qui subit un préjudice en raison d'une servitude d'utilité publique ; cependant cette réparation nécessite deux conditions définies par le Conseil d'Etat :

- la loi qui a créé cette servitude doit ne pas avoir exclu l'indemnisation
- le préjudice subi par le propriétaire doit avoir un caractère direct, certain, grave et spécial.

▪ **Sol naturel**

Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet de construction qui fait l'objet de la demande.

▪ **Surface de plancher (art. L.112-1 du Code de l'Urbanisme)**

*« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».*

▪ **Terrain**

Bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.



▪ **ZAC – Zone d'Aménagement Concerté**

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.



## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**



## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Le titre II du règlement définit les dispositions générales communes à toutes les zones (sauf mention contraire) auxquelles peuvent s'ajouter des prescriptions spécifiques à chaque zone.

### ARTICLE 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir dispositions spécifiques aux zones

### ARTICLE 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Voir dispositions spécifiques aux zones

### ARTICLE 3 • ACCES ET VOIRIE

Voir dispositions spécifiques aux zones

#### 1. Dispositions concernant les accès

##### **Définition : Accès**

*L'accès correspond soit à la limite (portail, porte de garage) donnant directement sur la voie, soit à l'espace (porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie de desserte.*

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement soit par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.
- Sauf impossibilité technique, les accès seront mutualisés entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes, afin de limiter le nombre de débouchés sur une même voie.
- Sauf impossibilité technique, un accès unique sera autorisé pour les occupations et les utilisations à réaliser sur des terrains issus de division parcellaire.
- Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès des véhicules doivent être localisés et aménagés en tenant compte des éléments suivants :
  - La topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction
  - La sécurité des usagers des voies publiques et de l'accès (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.)
  - Le type et l'importance du trafic généré par la construction (fréquence journalière, type et nombre de véhicules)
  - Les conditions d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain
- La pente des rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies ne doit pas dépasser 5% dans les 6 derniers mètres avant le raccordement aux voies.

## 2. Dispositions concernant la voirie

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvellement créées s'efforceront de réaliser un maillage avec les voies existantes. Les voies en impasse seront réalisées lors d'impossibilité technique ou pour des raisons d'urbanisme et devront comprendre une aire de retournement en leur extrémité interne.
- Les voies privées desservant plusieurs constructions devront prévoir à leur débouché sur la voie publique, un espace adapté à la collecte des containers de ramassage des déchets et devront prévoir une largeur suffisante pour garantir la sécurité et le confort des piétons et cycles.

---

## ARTICLE 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Voir dispositions spécifiques aux zones

### 1. Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur permettant d'éviter les risques de pollution du réseau (piscine notamment).
- Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration conformément à la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et à la réglementation en vigueur.

### 2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (article L.1331-1 du Code de la Santé publique).
- En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif (autonome) respectant les prescriptions du schéma directeur d'assainissement annexé au présent PLU est autorisé. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- Toutefois, si la construction projetée engendre un rejet d'eau polluée, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.
- Pour les eaux non domestiques (eaux industrielles, eaux de refroidissement, eaux de rejet des installations agricoles...), le raccordement au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément à l'art. L.1331-10 du Code de la Santé publique.
- Pour les eaux des piscines, les rejets d'eau de vidange des bassins dans les réseaux de collecte sont interdits ; ils devront être infiltrés par puits perdus sur le terrain.
- Dans les secteurs soumis à des **risques naturels**, il est nécessaire de consulter le règlement du PPRN.

### 3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter le ruissellement pluvial produit par les toitures, pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Il peut s'agir de tout dispositif de rétention ou de récupération des eaux pluviales (citerne enterrée, containers de récupération des eaux de toiture, bassins, puits d'infiltration...).
- Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le terrain d'assiette de la construction notamment lors des travaux de restauration des toitures des bâtiments existants.
- Des dispositifs de rétention et de récupération des eaux pluviales (containers de récupération des eaux de toiture, citerne enterrée, bassins de rétention, noues, puits d'infiltration...) adaptés à la nature du terrain et à l'opération pourront être imposés à l'aménageur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à leur rétention ou récupération sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- Dans les secteurs soumis à des **risques naturels**, il est nécessaire de consulter le règlement du PPRN.
- Le maintien de la perméabilité des emprises non bâties sera recherché (voiries, aires de stationnement ouvertes, etc.).

### 4. Electricité et téléphone

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

### 5. Eclairage des voies

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

## ARTICLE 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir dispositions spécifiques aux zones.

## ARTICLE 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

### **Définition : Mode de calcul de l'implantation des constructions**

*Tous les points de la construction (hors les débords de toiture inférieurs à 0,60 m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone. Pour les piscines non couvertes soumises au régime de la déclaration de travaux, le recul s'entend à partir du bassin.*

Voir dispositions spécifiques aux zones

- Pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général, et pour les ouvrages techniques et d'infrastructures, des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

**ARTICLE 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Définition : Mode de calcul de l'implantation des constructions**

*Tous les points de la construction (hors les débords de toiture inférieurs à 0,60 m) doivent respecter les prospects définis aux articles 6 et 7 du règlement de chaque zone.*

*Pour les piscines non couvertes soumises au régime de la déclaration de travaux, le recul s'entend à partir du bassin.*

Voir dispositions spécifiques aux zones

- Pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général, et pour les ouvrages techniques et d'infrastructures, des règles particulières peuvent être autorisées ou prescrites.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Voir dispositions spécifiques aux zones

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

**ARTICLE 9 • EMPRISE AU SOL**

Voir dispositions spécifiques aux zones

Pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général, et pour les ouvrages techniques et d'infrastructures, il n'est pas imposé de coefficient d'emprise au sol.

**ARTICLE 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Voir dispositions spécifiques aux zones

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage et/ou jusqu'à l'égout de toiture.
- Pour les clôtures et les murs, la hauteur se mesure par rapport au niveau du sol existant à la date de l'autorisation et non avant les travaux.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doit pas dépasser 1 niveau.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.



**ARTICLE 11 • ASPECT EXTERIEUR****1. Rappel**

Les dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, rappelées dans l'article 2 des dispositions générales, s'appliquent pour toutes occupations du sol autorisées.

**2. Dispositions applicables à toutes les constructions**

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme des articles R.431-8, R.431-9 et R.431-10 du Code de l'Urbanisme. Les projets doivent être cohérents par rapport aux constructions voisines en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites, de même que les imitations d'architectures d'une autre époque.

**2a) Implantation des constructions et par rapport au terrain naturel**

La construction doit être adaptée au terrain et être étudiée en fonction de la pente du terrain d'assiette.

- **Les mouvements de terrain** (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les mouvements de sol doivent s'équilibrer sans nécessiter de dispositifs artificiels du type mur de soutènement.

En toute hypothèse, les exhaussements de sol autour des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 m mesurée à partir du niveau du terrain naturel d'origine.

Les talus doivent être plantés et leur pente ne doit pas excéder 40 % par rapport au terrain naturel.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements liés à la protection contre les crues.

- **L'implantation de la construction dans la parcelle** recherchera une exposition maximisant les apports solaires en hiver, évitant les masques et les ombres portées sur les bâtiments et favorisant la conservation de la végétation existante.

**2b) Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies. Toute implantation différente doit être justifiée notamment au regard des dispositions précédentes en matière d'implantation sur la parcelle.

**2c) Aspect général des constructions : volumétrie et toitures****• Les volumes**

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volume.

Les gabarits sont adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes, à l'exception des équipements collectifs d'intérêt général, qui, par leur nature ou leur fonction, peuvent nécessiter des gabarits en rupture avec le contexte urbain environnant.

**• Les toitures****1. Pente et nombre de pans**

Les toitures des constructions doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume, dans le sens convexe, sauf dispositions propres à chaque zone, notamment pour la réalisation de toitures terrasses. Le faîtage sera réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Leur pente sera comprise entre 35% et 45%.

Pour les volumes principaux, l'inclinaison des différents pans doit être identique.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions d'une emprise au sol ne dépassant pas 20 m<sup>2</sup> à condition qu'elles soient :

- implantées en limite séparative sur une profondeur maximale de 3 m à partir de celle-ci
- ou accolées au bâtiment principal

Cette disposition ne s'applique pas aux couvertures des hangars agricoles et des bâtiments artisanaux et industriels, pour lesquelles le nombre de pans n'est pas réglementé, et dont la pente doit être comprise entre 5% et 45%.

Le nombre de pans et la pente de la toiture ne sont pas réglementés pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif, ni pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.

## 2. Débords de toiture

Les toitures autres que celles des constructions à usage agricole doivent avoir un forçat compris entre 40 et 60 cm, excepté le long des murs implantés en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

## 3. Matériaux

Les toitures doivent être recouvertes de tuiles ou par des matériaux visuellement identiques à des tuiles. Cette disposition n'est pas exigée :

- pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif
- pour les bâtiments agricoles et industriels ainsi que les constructions à usage d'habitation attenantes
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Sont proscrits les plaques de fibro ciment, le bac acier et l'ardoise. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les bâtiments agricoles et industriels.

La couleur des toitures sera rouge, rouge vieilli ou brun. Le vert est admis pour les bâtiments agricoles.

En cas de restauration et d'extension mesurée, la nouvelle toiture peut être réalisée conformément à l'ancienne.

Ces matériaux peuvent être posés sur des plaques prévues à cet effet. Dans ce cas, la sous-face apparente en débord doit être composée d'un voligeage cloué sur les chevrons.

Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires) doivent être affleurants au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les toitures des vérandas et les avancées de toit (auvent, marquise...), dont les matériaux doivent cependant respecter une cohérence de nature et d'aspect avec ceux employés pour la construction principale.

## 4. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines, etc...).

### 2d) Aspect général des constructions : façades

Des prescriptions particulières s'appliquent aux bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-19*). Il est nécessaire de se reporter à la pièce 5b du présent règlement.

- **La composition des façades** doit prendre en compte les rythmes horizontaux et verticaux des façades des constructions avoisinantes et ceci à l'échelle de la rue ou à l'échelle de l'opération.

- **Les teintes des matériaux** devront correspondre au nuancier de couleurs disponible en mairie. (Cf nuancier à la fin du présent règlement).

- **Les enduits**

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 que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, le mâchefer, etc. L'emploi de matériaux bruts est autorisé si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site (béton, bois...). Les bardages bois seront de préférence d'aspect naturel ou dans des tons proches du nuancier.

Les enduits et les finitions d'enduits doivent se conformer au nuancier disponible en Mairie. (Cf nuancier à la fin du présent règlement).

## **2e) Aspect général des constructions : ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures de façade doivent présenter une harmonie quant à leur ordonnancement et leur dimension.

En cas de réhabilitation, il est recommandé de maintenir dans leur disposition d'origine les percements existants et de ne pas modifier leur rythme.

Les volets roulants et leur dispositif ne doivent pas être en saillie.

Les volets en PVC se rabattant sur les façades sont interdits.

Les teintes des matériaux devront correspondre au nuancier de couleur disponible en mairie.

## **2f) Aspect général des constructions : autres éléments**

Les balcons, garde-corps, marquises, auvents... devront être d'aspect simple et sobre.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

## **3. Dispositions applicables aux bâtiments publics ou d'intérêt collectif, aux constructions bioclimatiques et à l'architecture contemporaine**

Les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions contemporaines ou bioclimatiques qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientations des façades...).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la construction afin de limiter leur impact visuel.

## **4. Clôtures et portails**

Il est rappelé que clore un terrain n'est pas obligatoire. Les clôtures et portails devront être définis et dessinés au moment du dépôt du permis de construire. Dans les espaces construits en continu ou en bordure d'espace public ou sur rue, la clôture doit contribuer à assurer la continuité urbaine.

### **4a) Les clôtures**

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

Les clôtures doivent être constituées :

- soit de haies vives, d'une hauteur maximale de 1,20 m, à l'intérieur desquelles un grillage de couleur vert sapin peut être incorporé (voir préconisations des essences disponibles en mairie)
- soit d'un muret plein, d'une hauteur maximale de 0,60 m, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille en fer forgé d'une hauteur maximale de 1,20 m ou doublé d'une haie vive. La hauteur maximale de l'ouvrage (muret+grillage ou grille) ne doit pas excéder 1,80 m. Les teintes des matériaux devront correspondre au nuancier de couleur disponible en mairie
- soit d'un mur, muret, grillage, en bordure de voie, d'une hauteur identique aux murs attenants, même si ces derniers sont non conformes à la règle, à condition qu'ils participent à

l'ordonnancement local et que le projet recherche une harmonie par rapport aux constructions existantes

En limite séparative entre deux propriétés, il pourra être autorisé la réalisation de mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, une hauteur différente pourra être admise.

Les éléments de maçonnerie (murets, clôtures...) devront être achevés et enduits dans les mêmes délais que la construction principale, le cas échéant. Les enduits devront se conformer au nuancier disponible en mairie.

La hauteur est calculée par rapport au niveau de la voie ou emprise publique le cas échéant, hauteur calculée par rapport au niveau du fond le plus haut si la clôture est destinée à séparer deux fonds privés.

En fonction de l'environnement, des adaptations mineures relatives à la hauteur des clôtures ou des murs peuvent être accordées ou prescrites par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité de bon ordonnancement ou en vue d'harmoniser les implantations nouvelles par rapport aux constructions existantes.

#### **4b) Les portails et autres ouvrages**

Les portails doivent être sobres et en adéquation avec la clôture.

Les teintes des matériaux devront correspondre au nuancier de couleur disponible en mairie.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), d'eau et autres, boîtes à lettres, commandes d'accès... seront de préférence encastrés au dispositif de clôture et ne devront pas déborder sur le domaine public.

### **5. Antenne et parabole**

Leur implantation peut être soumise à des prescriptions destinées à sauvegarder les aspects esthétiques, urbanistiques et architecturaux des sites. Elles seront de préférence aussi peu visibles que possible du domaine public.

Interdites en façade, elles seront de préférence positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les antennes collectives sont conseillées sur les bâtiments à usage de logement collectif. Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

---

## **ARTICLE 12 • STATIONNEMENT**

Voir dispositions spécifiques aux zones. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas dans la zone A.

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le tènement foncier support du permis de construire.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès (30 m<sup>2</sup> pour les places réservées aux personnes handicapées). Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, compte tenu de la mutualisation des zones de circulation et de manœuvre, la surface à prendre en compte pour une place de stationnement est de 2,5 m par 5 m soit 12,50 m<sup>2</sup>.
- Les normes à prendre en compte sont définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone. Lorsque le nombre de places de stationnement est défini en fonction d'une surface de plancher, celui-ci sera arrondi si nécessaire à l'unité supérieure.
- Pour tous les équipements publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions de logements collectifs de plus de 4 logements, il doit être prévu un emplacement collectif pour le stationnement des deux roues.

## ARTICLE 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir dispositions spécifiques aux zones

- Les autorisations d'urbanisme peuvent être subordonnées au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.
- Les espaces végétalisés à protéger, repérés sur les documents graphiques, font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-19*). Il est nécessaire de se reporter à la pièce 5b du présent règlement identifiant ces éléments.

Ils doivent être maintenus ou mis en valeur afin de contribuer à la préservation des espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise après autorisation et dès lors qu'elle est compensée pour partie, par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments végétalisés à protéger repérés sur les documents graphiques.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les marges de recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées doivent être plantées.
- Les opérations d'ensemble de plus de 4 logements (immeubles collectifs isolés ou groupés, ensembles d'habitations, lotissements, constructions individuelles groupées) doivent disposer d'espaces libres communs répartis sur l'opération incluant les aménagements de jeux d'enfants, non compris les aires de stationnement et la voirie, les éventuels délaissés et parties non utilisables du terrain. Leurs superficies doivent être au moins égales à 10 % de la surface totale du tènement (sauf dispositions contraires énoncées dans chaque zone). En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m<sup>2</sup>. Les boisements doivent y être pris en charge par le lotisseur sur les parties communes et privées (parties privées le long des voies uniquement).
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.
- Le gazon, le sable ou le gravier sont recommandés à l'intérieur des tènements chaque fois que cela est possible. L'usage de revêtements imperméables, tels que l'asphalte et les bitumes, est interdit en dehors des voies d'accès aux garages et aires de stationnement des véhicules.

## ARTICLE 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (article supprimé par la loi ALUR)

### **Définition : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

*Rapport entre le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (article R.123-10 du Code de l'Urbanisme).*

Voir dispositions spécifiques aux zones

- Le coefficient d'occupation du sol s'applique aux constructions neuves et aux constructions existantes.
- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans.
- Pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général, et pour les ouvrages techniques et d'infrastructures, il n'est pas imposé de coefficient d'occupation du sol.



## **TITRE III**

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





## CHAPITRE 3 • 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au **village ancien** de la commune, de part et d'autre de la rue Centrale, aux secteurs denses du **hameau des André**s (en limite de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost), du **hameau de Saint-Pierre** et du **hameau le Péchu**.

Le bâti ancien est dominant et les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle a pour vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation mais aussi les différentes fonctions urbaines : commerces, services, équipements collectifs, espaces publics et activités non nuisantes. Elle comprend des **sous-secteurs UA** correspondant aux hameaux de Saint-Pierre et des Andrés .

La totalité de la zone UA fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-19*). Un permis de démolir est exigé pour toute démolition dans cette zone.

La zone UA est concernée par des dispositions relatives à la mixité sociale :

- une servitude de mixité sociale définie au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*), qui couvre l'ensemble de la zone UA
- un emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article 123-2b (*devenu L.151-41-4*) du Code de l'Urbanisme sur l'opération du Prieuré

La zone UA comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment :

- risque moyen de glissement de terrain
- risque torrentiel moyen
- risque faible de glissement de terrain
- risque torrentiel faible
- risque faible d'inondation

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

La zone UA comporte des secteurs concernés par les zones de dangers pour la vie humaine autour de la canalisation Ars-Mions Ø500mm (à l'Est) et de la canalisation Ars-Mions Ø300mm (à l'Ouest). Pour ces secteurs, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE UA 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations :
  - à usage d'industrie
  - à usage d'entrepôt
  - à l'usage d'hébergement hôtelier
  - liées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé des caravanes
- Les dépôts de matériaux inertes ou déchets de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

De manière générale, sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, et en cas de sinistre des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**ARTICLE UA 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

**Sont admises uniquement dans la zone UA :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent les servitudes de mixité définies au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-19*).
- Les nouvelles opérations de logements comportant au moins 4 logements ou 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront comporter au minimum 35% de logements sociaux (voir tableau à la fin du présent règlement). Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU. Ces secteurs sont reportés dans la pièce 4c du présent PLU.

**Sont admises uniquement dans la zone UAb :**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent les servitudes de mixité définies au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-19*).
- Les nouvelles opérations de logements comportant au moins 4 logements ou 400m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront comporter au minimum 35% de logements sociaux (voir tableau à la fin du présent règlement). Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU. Ces secteurs sont reportés dans la pièce 4c du présent PLU.

Dans l'opération du Prieuré, 100% des constructions à vocation d'habitat seront des logements sociaux.

**Sont admises dans la zone UA et UAb :**

- Les constructions et installations :
  - à usage de commerce sous réserve qu'elles n'excèdent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - à usage d'artisanat sous réserve qu'elles n'excèdent pas 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les annexes à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> comportant un seul niveau (une seule annexe à l'habitation admise par tènement). Pour les opérations à partir de 4 logements, l'emprise au sol des annexes n'est pas limitée.
- Les piscines.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec le présent règlement. Un dépassement du volume enveloppe de la construction antérieure peut être autorisé, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur, afin de répondre à des critères de performance énergétique.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.

**ARTICLE UA 3 • ACCES ET VOIRIE**

---

**1. Dispositions concernant les accès**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**2. Dispositions concernant la voirie**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 m de largeur. Toutefois cette largeur peut être augmentée ou réduite en fonction des usages qu'elle supporte ou des opérations qu'elle doit desservir.

---

**ARTICLE UA 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

---

**ARTICLE UA 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE UA 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre, pour cette zone :**

- Les constructions s'implanteront soit :
  - à l'alignement de la voirie
  - à un retrait identique aux implantations du bâti sur les parcelles contiguës
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

---

**ARTICLE UA 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**1. Implantation des constructions le long de la rue Centrale et de la montée Saint Germain dont tout point du bâtiment est compris dans une bande de 0 à 15 m à partir de l'alignement**

- Les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- Lorsque le projet de construction concerne un terrain présentant sur la voie un front d'au moins 10 m, l'ordre continu n'est obligatoire que d'un côté. De l'autre côté, l'ordre continu doit être obtenu partiellement par des éléments de jonction (clôtures pleines, constructions annexes, terrasses surélevées...). Pour les éléments de jonction autres que les clôtures, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Concernant les piscines, un retrait minimum du bassin de 4 m par rapport à la limite séparative est imposé (cette distance peut être réduite à 2 m en cas de pose de margelles).

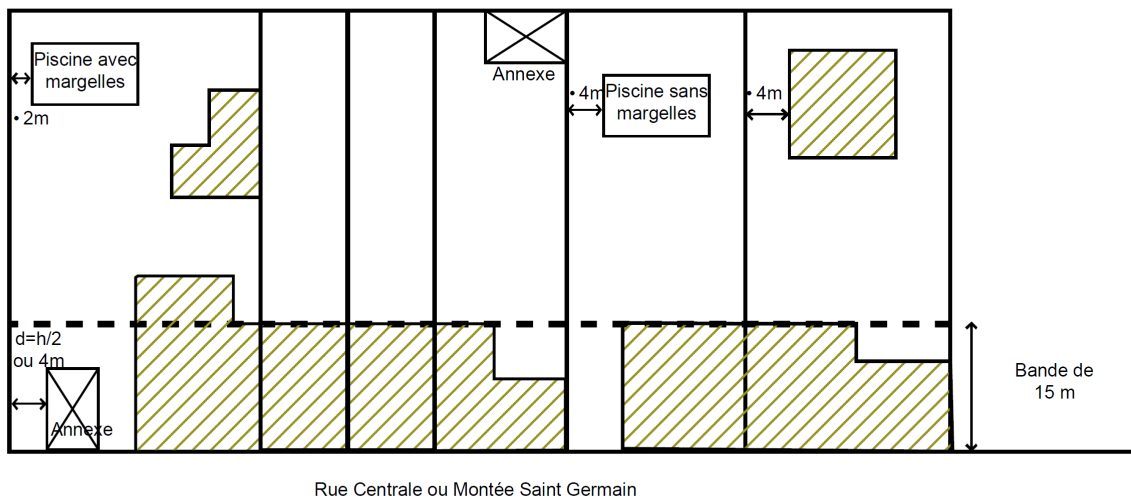
**2. Implantation des constructions le long de la rue Centrale et de la montée Saint Germain au delà de la bande des 15 m à partir de l'alignement**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Concernant les piscines, un retrait minimum du bassin de 4 m par rapport à la limite séparative est imposé (cette distance peut être réduite à 2 m en cas de pose de margelles).

### 3. Implantation des constructions le long des autres voies et impasses

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Concernant les piscines, un retrait minimum du bassin de 4 m par rapport à la limite séparative est imposé (cette distance peut être réduite à 2 m en cas de pose de margelles).

**Application schématique de l'article 7 (ne prend pas en compte les prescriptions inscrites aux articles 6, 8, 9, 11 du présent règlement)**



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

Pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### ARTICLE UA 9 • EMPRISE AU SOL

Au-delà d'une bande de 15 m comptée à partir de l'alignement, il sera fait application d'un coefficient d'emprise au sol de 0,20

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

### ARTICLE UA 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### En outre pour cette zone :

- La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent, sans dépasser 12 m au faîtage et 9 m à l'égout de toiture à partir du sol naturel avant travaux.

- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doit pas dépasser :
  - 1 niveau
  - 3,50 m au faîtage
  - et 2,20 m en limite séparative

---

**ARTICLE UA 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- **Préservation des anciennes fermes**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, les aménagements des espaces couverts et partiellement ouverts (grange sous auvent, fenil, « dreffia »,...) dans les anciens corps de ferme est possible à conditions :

- qu'ils se situent sous le même faîtage (bâti accolé sous le même toit ou bâti unitaire)
- que leur aménagement permette de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial
- que leur aménagement permette de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (poutres, poteaux, passe de toit...) et respecter l'esprit des constructions (architecture, balcon...)

- **Clôtures**

En bordure de la rue Centrale, la hauteur des murs de clôture peut être portée à 2 m pour des motifs d'ordre architectural, notamment pour assurer une continuité visuelle entre deux bâtiments non jointifs. Ces clôtures devront être de facture traditionnelle.

---

**ARTICLE UA 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat, fixé à 250 m.

**En outre pour cette zone, il est exigé au minimum :**

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

2 places de stationnement par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires couvertes pour le stationnement des deux roues.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services**

1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondie à l'unité supérieure.

- **Pour les constructions à usage de commerces**

1 place de stationnement par tranche indivisible de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondie à l'unité supérieure (surface commerciale et de stockage).

- **Pour les constructions à usage artisanal**

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondie à l'unité supérieure.  
Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif**

Un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'équipement doit être prévu

Un emplacement collectif suffisant pour le stationnement des deux roues doit être prévu

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de non réalisation des obligations en matière de stationnement, il sera fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme. Le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Les espaces de stationnement devront être plantés et ombragés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

---

**ARTICLE UA 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

---

**ARTICLE UA 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

Il sera fait application l'article **L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme** limitant les droits à construire en cas de division parcellaire : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

**Dans la zone UA :** le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,40**.

**Dans la zone UAb :** le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol

## CHAPITRE 3•2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond au « nouveau centre » de la commune.

Ce secteur inclut les périmètres de la ZAC des Grandes Terres, dont la création a été approuvée par le conseil municipal le 28 mai 1998.

Zone multifonctionnelle, la zone UB comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics (notamment les équipements scolaires, le complexe du Mas de Roux et la Villa du Monderoux).

Un permis de démolir est exigé pour toute démolition dans cette zone.

La zone UB comprend **plusieurs sous-secteurs** :

- **Le secteur UB** correspond aux équipements publics ou d'intérêt collectif situés à proximité de la ZAC (groupe scolaire, pôle petite enfance, équipements sportifs et culturels, Villa Monderoux),
- **Les secteurs UB1 et UB2** sont principalement occupés par de l'habitat, des commerces et des services,
- **Les secteurs UB3 et UB4** sont principalement occupés par de l'habitat. Cependant, le secteur UB4 peut accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- **Le secteur UB5**, situé le long de la RD1084, correspond à un secteur concerné par :
  - une orientation d'aménagement et de programmation « Les Pinachères »
  - une servitude de mixité sociale définie au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*)

La zone UB comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment le risque d'inondation par crue torrentielle.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé, annexé au PLU.

### ARTICLE UB 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations :
  - à usage d'industrie
  - à usage d'entrepôt
  - liées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de matériaux inertes ou déchets de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

De manière générale, sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, et en cas de sinistre des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**ARTICLE UB 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

**Dans les secteurs UB, UB1 et UB2** sont uniquement admises, les constructions et installations à usage :

- d'habitation
- de commerce
- de bureaux et de services
- d'équipement public ou d'intérêt collectif

**Dans le secteur UB3** sont uniquement admises, les constructions et installations à usage :

- d'habitation
- d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> comportant un seul niveau (une seule annexe à l'habitation admise par tènement). Pour les opérations de plus de 4 logements, l'emprise au sol des annexes n'est pas limitée.
- de piscines

**Dans le secteur UB4** sont uniquement admises, les constructions et installations à usage :

- d'habitation
- d'équipement public ou d'intérêt collectif
- d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> comportant un seul niveau (une seule annexe à l'habitation admise par tènement). Pour les opérations de plus de 4 logements, l'emprise au sol des annexes n'est pas limitée.
- de piscines

**Dans le secteur UB5** sont uniquement autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent la servitude de mixité sociale définie au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*).  
Les nouvelles opérations de logements comportant au moins 4 logements ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comporter au minimum 50% de logements sociaux (voir tableau à la fin du présent règlement). Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU. Ces secteurs sont reportés dans la pièce 4c du présent règlement.
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 3 • ACCES ET VOIRIE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**ARTICLE UB 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- Les réseaux électriques et de télécommunication seront réalisés en souterrain.
- Les postes de transformation électrique seront obligatoirement intégrés ou accolés à un bâtiment.

**ARTICLE UB 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé



**ARTICLE UB 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre, pour cette zone :**

- **Dans le secteur UB**, les constructions devront s'implanter soit :
  - à l'alignement
  - suivant un retrait de 3 m minimum par rapport à l'alignement
- **Dans les secteurs UB1 et UB2**, les constructions devront s'implanter :
  - le long de l'allée du Forum, dans une bande de 0 à 2 m par rapport à l'alignement
  - le long des autres voies, soit à l'alignement, soit suivant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement
- **Dans les secteurs UB3 et UB4**, les constructions devront s'implanter :
  - le long de l'allée du Forum, dans une bande de 0 à 2 m par rapport à l'alignement
  - le long des autres voies, soit à l'alignement, soit suivant un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement
- **Dans le secteur UB5**, les constructions devront s'implanter en respectant un retrait de :
  - 10 m minimum de l'axe de la RD1084,
  - 5 m minimum de l'impasse des Peupliers,
  - 0 à 5 m de la voie de desserte interne.

**ARTICLE UB 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre, pour cette zone :**

- **Dans les secteurs UB, UB1, UB2**, les constructions devront s'implanter :
  - soit en retrait par rapport à la limite, de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m
  - soit en limite séparative pour les :
    - constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
    - constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des terrains contigus
    - constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur les seules limites séparatives internes de cette opération
    - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- **Dans les secteurs UB3 et UB4**, les constructions devront s'implanter :
  - soit en retrait par rapport à la limite, de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m
  - soit en limite séparative pour les :
    - constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
    - constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des terrains contigus

- constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

Concernant les piscines, un retrait minimum du bassin de 4 m par rapport à la limite séparative est imposé (cette distance peut être réduite à 2 m en cas de pose de margelles).

- **Dans le secteur UB5 :** les constructions devront s'implanter en retrait par rapport à la limite, de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

---

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

---

Pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

---

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

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE UB 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre, pour cette zone :**

- **Dans le secteur UB1 :**

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+2 à la ligne d'égout
- Toutefois, la hauteur à la ligne d'égout pourra être de R+3 sous réserve d'être ponctuelle dans le projet et d'être justifiée par une recherche architecturale adaptée au site

La hauteur maximum à prendre en compte est de 3 m par niveau entre dalles, sauf au rez-de-chaussée où elle pourra être de 4 m maximum.

- **Dans le secteur UB2 :**

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+3 à la ligne d'égout
- Toutefois, la hauteur à la ligne d'égout pourra être de R+4 sous réserve d'être ponctuelle dans le projet (par exemple un duplex) et d'être justifiée par une recherche architecturale adaptée au site

La hauteur maximum à prendre en compte est de 3 m par niveau entre dalles, sauf au rez-de-chaussée où elle pourra être de 4 m maximum.

- **Dans le secteur UB3 :**

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder R+1 à la ligne d'égout
- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doit pas dépasser :
  - 1 niveau
  - 3,50 m au faîtage
  - et 2,20 m en limite séparative

- Toutefois, la hauteur à la ligne d'égout pourra être de R+2 sous réserve d'être ponctuelle dans le projet (par exemple un triplex) et d'être justifiée par une recherche architecturale adaptée au site.

La hauteur maximum à prendre en compte est de 3 m par niveau entre dalles, sauf au rez-de-chaussée où elle pourra être de 4 m maximum.

• **Dans le secteur UB4 :**

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doit pas dépasser :
  - 1 niveau
  - 3,50 m au faîtage
  - et 2,20 m en limite séparative

- **Dans le secteur UB5 :** la hauteur des constructions ne devra pas excéder 12 m à l'égout de toiture et 15 m au faîtage et devra respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Les Pinachères ».

---

#### ARTICLE UB 11 • ASPECT EXTERIEUR

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**Dans le secteur UB5,** il sera autorisé des toitures terrasses, accessibles ou non, sur les parties de la construction situées en articulation de plusieurs volumes, à condition que la surface créée ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture

---

#### ARTICLE UB 12 • STATIONNEMENT

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat, fixé à 250 m.

**En outre pour cette zone, il est exigé au minimum :**

- **Dans tous les secteurs, pour les constructions à usage d'habitation**

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires couvertes pour le stationnement des deux roues.

- **Dans le secteur UB, pour les constructions à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif :**

- Un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'équipement doit être prévu
- Un emplacement collectif suffisant pour le stationnement des deux roues doit être prévu

- **Dans les secteurs UB1 et UB2, les ratios à prendre en compte sont pour les constructions :**

- **à usage d'habitation :** 1,5 places de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif :**
  - Un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'équipement doit être prévu
  - Un emplacement collectif suffisant pour le stationnement des deux roues doit être prévu

- **à usage de bureau** : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Dans la zone UB3**, les ratios à prendre en compte sont pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Dans la zone UB4**, les ratios à prendre en compte sont pour les constructions :
  - **à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - **à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif** :
    - Un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'équipement doit être prévu
    - Un emplacement collectif suffisant pour le stationnement des deux roues doit être prévu
- **Dans la zone UB5**, les ratios à prendre en compte sont pour les constructions :
  - **à usage d'habitation** : 2 places de stationnement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - **à usage de commerces ou de services** : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - **à usage de bureau** : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de non réalisation des obligations en matière de stationnement, il sera fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme. Le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Les espaces de stationnement devront être traités en mails plantés et ombragés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

---

**ARTICLE UB 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions générales identiques à toutes les zones.

**En outre pour cette zone :**

- Les espaces paysagers seront conçus pour tenir compte d'une gestion autonome des événements pluvieux de manière à ne pas charger les réseaux spécifiques des voiries et bâtiments.
- Les sols des parkings et des voiries piétonnières seront constitués de matériaux perméables et drainant autorisant toutefois l'utilisation facile des poussettes et des fauteuils des personnes handicapées.
- Les espaces végétalisés permettront l'évacuation naturelle des eaux de pluie et leurs différents nivellements autoriseront les stockages en surface nécessaires à cette fonction. Ils devront être traités simplement, en évitant une parcellisation trop accentuée des espaces engazonnés ou plantés par rapport aux espaces de voirie ou de stationnement.
- Les espaces de stationnement devront être traités en mails plantés et ombragés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- Les espèces d'arbres, arbrisseaux et arbustes seront indigènes, sélectionnés en fonction de la nature des sols et limités en nombre en évitant les espèces horticoles dites décoratives.
- Un espace tampon et de transition le long des façades internes à chaque îlot sera à aménager par rapport aux voiries de desserte du stationnement.

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

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

En outre, pour cette zone :

- **Dans le secteur UB**, il n'est pas fixé de COS.
- **Dans le secteur UB1**, le COS est fixé à 0,50.
- **Dans le secteur UB2**, le COS est fixé à 0,70.
- **Dans le secteur UB3**, le COS est fixé à 0,50.
- **Dans le secteur UB4**, le COS est fixé à 0,20.
- **Dans le secteur UB5**, il n'est pas fixé de COS.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol



## CHAPITRE 3•3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC concerne les secteurs d'extension urbaine dans la plaine qui s'est réalisée majoritairement sous forme pavillonnaire.

Elle comprend principalement des habitations, mais aussi des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Un permis de démolir est exigé pour toute démolition dans cette zone.

Il est fait application d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-19*) sur une partie du périmètre de la zone.

La zone UC est également concernée par une servitude de mixité sociale définie au titre de l'article L.123-1-5-16° (*devenu L.151-15*) du Code de l'Urbanisme.

La zone UC comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment :

- risque moyen de glissement de terrain
- risque d'inondation par crue torrentielle
- risque faible de glissement de terrain

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

La zone UC comporte des secteurs concernés par les zones de dangers pour la vie humaine autour de la canalisation Ars-Mions Ø500mm (à l'Est) et de la canalisation Ars-Mions Ø300mm (à l'Ouest).

---

### ARTICLE UC 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations :
  - à usage d'industrie
  - à usage d'entrepôts
  - à usage d'hébergement hôtelier
  - liées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de matériaux inertes ou déchets de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

De manière générale, sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, et en cas de sinistre des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

## ARTICLE UC 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

### Sont admises dans la zone UC :

- Les constructions et installations à usage :
  - d'habitation, à condition qu'elles respectent les servitudes de mixité sociale définies au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*).  
Les nouvelles opérations de logements comportant au moins 4 logements ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comporter au minimum 35% de logements sociaux (voir tableau à la fin du présent règlement). Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU. Ces secteurs sont reportés dans la pièce 4c du présent règlement.
  - d'annexe à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> comportant un seul niveau (une seule annexe à l'habitation admise par tènement). Pour les opérations à partir de 4 logements, l'emprise au sol des annexes n'est pas limitée.
  - de piscines.
  - commercial ne dépassant pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.
  - artisanal ne dépassant pas une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup>.
- L'installation de classes mobiles pour les besoins des équipements scolaires, à condition qu'elles soient situées à proximité de ceux-ci
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés des services
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec le présent règlement. Un dépassement du volume enveloppe de la construction antérieure peut être autorisé, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur, afin de répondre à des critères de performance énergétique.

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusées dans la mesure où elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

## ARTICLE UC 3 • ACCES ET VOIRIE

### 1. Dispositions concernant les accès

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

### 2. Dispositions concernant la voirie

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 m de largeur. Toutefois, cette largeur peut être augmentée ou réduite en fonction des usages qu'elle supporte ou des opérations qu'elle doit desservir.

## ARTICLE UC 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).



**ARTICLE UC 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrains enclavés entre des parcelles déjà construites.
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.
- aux réhabilitations ou aux changements d'affectation des constructions existantes.
- aux extensions de constructions existantes.
- aux constructions à usage d'annexe à l'habitation.

**ARTICLE UC 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à une distance minimum de :
  - 10 m par rapport à l'alignement des RD 1084 et RD 1084A.
  - 5 m par rapport à l'alignement des autres voies (voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation).
- Des implantations différentes peuvent être admises, excepté le long de la RD 1084, dans les cas suivants :
  - les voies de desserte interne des lotissements, des opérations d'aménagement d'ensemble ou des ensembles d'habitations comportant plusieurs bâtiments non contigus.
  - l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnancement général des constructions avoisinantes.
  - l'implantation des annexes à l'habitation lorsque la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
  - des raisons de sécurité
- Par rapport à la limite légale du chemin de fer Lyon-Genève : les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 18 m.
- Les constructions à usage autre que l'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15 m.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

**ARTICLE UC 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Concernant les piscines, un retrait minimum du bassin de 4 m par rapport à la limite séparative est imposé (cette distance peut être réduite à 2 m en cas de pose de margelles).

- Toutefois les constructions peuvent être admises sur les limites séparatives dans les cas suivants :
  - Constructions accolées à l'habitation, dont la hauteur n'excède pas 2,20 m sur la limite séparative.
  - Constructions des annexes à l'habitation isolées, dont la hauteur n'excède pas 2,20 m sur la limite séparative.
  - Constructions de volume et d'aspect homogène, édifiées simultanément sur des terrains contigus.
  - Constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

---

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

---

Pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

---

**ARTICLE UC 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,20.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

---

**ARTICLE UC 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doit pas dépasser :

- 1 niveau
- 3,50 m au faîtage
- et 2,20 m en limite séparative

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires ne sont pas soumis à ces règles.

---

**ARTICLE UC 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions générales identiques à toutes les zones.

**En outre pour cette zone :**

- **Préservation des anciennes fermes**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, les aménagements des espaces couverts et partiellement ouverts (grange sous auvent, fenil, « dreffia », ...) dans les anciens corps de ferme est possible à conditions :

- qu'ils se situent sous le même faîtage (bâti accolé sous le même toit ou bâti unitaire)

- que leur aménagement permette de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial
- que leur aménagement permette de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (poutres, poteaux, passe de toit...) et respecter l'esprit des constructions (architecture, balcon...)

• **Les toitures** : Pente et nombre de pans

Il sera autorisé des toitures terrasses, accessibles ou non, sur les volumes de la construction autre que le volume principal (annexes, extensions...), si la surface créée ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture (bâtiment principal et annexes, extensions comprises). Pour des raisons de performance énergétique ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

Les toitures terrasses sont admises pour les classes mobiles nécessaires aux besoins des équipements scolaires

## ARTICLE UC 12 • STATIONNEMENT

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat, fixé à 250 m.

**En outre pour cette zone, il est exigé au minimum :**

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**  
2 places de stationnement par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.  
Pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires couvertes pour le stationnement des deux roues.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondie à l'unité supérieure.
- **Pour les constructions à usage de commerces :** 1 place de stationnement par tranche indivisible de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondie à l'unité supérieure (surface commerciale et de stockage).
- **Pour les constructions à usage artisanal :**
  - 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondie à l'unité supérieure.
  - Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**
  - Un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'équipement doit être prévu
  - Un emplacement collectif suffisant pour le stationnement des deux roues doit être prévu

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de non réalisation des obligations en matière de stationnement, il sera fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme. Le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

- Les espaces de stationnement devront être plantés et ombragés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

---

#### **ARTICLE UC 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

---

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

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

##### **En outre pour cette zone :**

Il sera fait application de l'**article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme** limitant les droits à construire en cas de division parcellaire : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

## CHAPITRE 3•4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCL

La zone UCL concerne le secteur situé à proximité de la gare SNCF, destiné plus particulièrement aux programmes de logements locatifs aidés en liaison avec la création du nouveau quartier des « Terres Lignes ».

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Les constructions, les aménagements et les installations prévus dans ce secteur devront respecter les principes définis dans l'orientation.

La zone UCL est exposée au **risque d'inondation** par les crues de la Sereine.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé, annexé au PLU.

---

### ARTICLE UCL 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UCL 2.

---

### ARTICLE UCL 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont uniquement admises les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent l'emplacement réservé pour mixité sociale définie au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-41-4*).

Dans ce secteur, les nouvelles opérations de logements devront comporter 100% de logements sociaux. Ce pourcentage s'applique à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU.

---

### ARTICLE UCL 3 • ACCES ET VOIRIE

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

- **Dispositions concernant les accès**

En outre, pour cette zone, le nombre d'accès correspondra aux nombres d'habitations individuelles.

---

### ARTICLE UCL 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

---

### ARTICLE UCL 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

---

### ARTICLE UCL 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer (voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation).

**ARTICLE UCL 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.

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

---

Pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

**En outre pour la zone UCL**, des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

**ARTICLE UCL 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

**ARTICLE UCL 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour la zone UCL :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.
- Pour les annexes à l'habitation, la hauteur correspondra à un niveau sans dépasser 3,50m.

**ARTICLE UCL 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions générales identiques à toutes les zones.

**En outre pour la zone UCL**, un traitement particulier de l'aspect extérieurs des constructions peut être autorisées dans le cadre d'une opération d'ensemble ou d'une architecture contemporaine ou bioclimatique, notamment en ce qui concerne les toitures, les matériaux, les teintes, le traitement et la composition des façades.

**ARTICLE UCL 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone, il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :**

1 place de stationnement par logement (logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat)

**ARTICLE UCL 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour la zone UCL**, les espaces libres et plantations seront adaptés aux usages et aux caractéristiques du projet.

#### **ARTICLE UCL 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,30**.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol





## CHAPITRE 3•5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD concerne des secteurs périphériques d'habitat pavillonnaire peu dense en amont de l'agglomération au pied de la Côtère.

Elle comprend essentiellement des constructions à usage d'habitation. Les constructions s'y édifient généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Un permis de démolir est exigé pour toute démolition dans cette zone.

La zone UD comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment :

- risque moyen de glissement de terrain
- risque torrentiel moyen
- risque faible de glissement de terrain

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

---

### ARTICLE UD 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations :
  - à usage d'industrie
  - à usage d'artisanat
  - à usage de commerce
  - à usage d'hébergement hôtelier
  - à usage de bureaux et de services
  - à usage d'entrepôts
  - liées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les aires de stationnement
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les dépôts de matériaux inertes ou déchets de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

De manière générale, sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, et en cas de sinistre des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

**ARTICLE UD 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

**Sont admises dans la zone UD :**

- Les constructions et installations à usage :
  - d'habitation, à condition qu'elles respectent les servitudes de mixité sociale définies au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*)

Les nouvelles opérations de logements comportant au moins 4 logements ou 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comporter au minimum 35% de logements sociaux (voir tableau à la fin du présent règlement). Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU. Ces secteurs sont reportés dans la pièce 4c du présent PLU.
  - d'annexe à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> comportant un seul niveau (une seule annexe à l'habitation admise par tènement). Pour les opérations à partir de 4 logements, l'emprise au sol des annexes n'est pas limitée
  - de piscines
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec le présent règlement. Un dépassement du volume enveloppe de la construction antérieure peut être autorisé, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur, afin de répondre à des critères de performance énergétique.

**ARTICLE UD 3 • ACCES ET VOIRIE**

---

**1. Dispositions concernant les accès**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**2. Dispositions concernant la voirie**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 m de largeur. Toutefois cette largeur peut être augmentée ou réduite en fonction des usages qu'elle supporte ou des opérations qu'elle doit desservir.

**ARTICLE UD 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**ARTICLE UD 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

**ARTICLE UD 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation

---

**ARTICLE UD 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- Concernant les piscines un retrait minimum du bassin de 4 m par rapport à la limite séparative est imposé (cette distance peut être réduite à 2 m en cas de pose de margelles).
- Toutefois les constructions peuvent être admises sur les limites séparatives dans les cas suivants :
  - Constructions accolées à l'habitation, dont la hauteur n'excède pas 2,20 m sur la limite séparative.
  - Constructions des annexes à l'habitation isolées, dont la hauteur n'excède pas 2,20 m sur la limite séparative.
  - Constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des terrains contigus.
  - Constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble, sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation

---

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

---

Pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

---

**ARTICLE UD 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,15.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

---

**ARTICLE UD 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doit pas dépasser :

- 1 niveau
- 3,50 m au faîtage
- et 2,20 m en limite séparative

---

#### **ARTICLE UD 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- **Préservation des anciennes fermes :**

Dans un objectif de préservation du patrimoine rural, les aménagements des espaces couverts et partiellement ouverts (grange sous auvent, fenil, « dreffia », ...) dans les anciens corps de ferme est possible à conditions :

- qu'ils se situent sous le même faîtage (bâti accolé sous le même toit ou bâti unitaire)
- que leur aménagement permette de préserver la qualité architecturale et patrimoniale du bâtiment initial
- que leur aménagement permette de préserver les sujétions constructives correspondant à la mémoire de la destination d'origine (poutres, poteaux, passe de toit...) et respecter l'esprit des constructions (architecture, balcon...)

- **Les toitures : Pente et nombre de pans**

Il sera autorisé des toitures terrasses, accessibles ou non, sur les volumes de la construction autre que le volume principal (annexes, extensions...), si la surface créée ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture (bâtiment principal et annexes, extensions comprises). Pour des raisons de performance énergétique ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

---

#### **ARTICLE UD 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat, fixé à 250 m.

**En outre pour cette zone, il est exigé au minimum :**

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

- 2 places de stationnement par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.
- Pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires couvertes pour le stationnement des deux roues.

- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**

- Un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'équipement doit être prévu
- Un emplacement collectif suffisant pour le stationnement des deux roues doit être prévu

**Modalités d'application :**

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

- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de non réalisation des obligations en matière de stationnement, il sera fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme. Le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Les espaces de stationnement devront être plantés et ombragés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

---

#### **ARTICLE UD 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

---

#### **ARTICLE UD 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

##### **En outre pour cette zone :**

Il sera fait application de l'**article L.123-1-11 du Code de l'Urbanisme** limitant les droits à construire en cas de division parcellaire : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,15**.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol



## CHAPITRE 3•6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux tènements occupés par les locaux de l'Etablissement Français du Sang. Ce secteur a vocation à accueillir un programme mixte d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de logements, permettant de répondre aux besoins notamment des personnes âgées (constructions ou installations socio-médicales, maison de retraite, EHPAD, logements adaptés aux personnes âgées, locatifs aidés...).

La zone UE comprend des secteurs exposés à des **risques naturels** notamment un risque d'inondation par les crues torrentielles.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

### ARTICLE UE 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE2.

### ARTICLE UE 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

Sont uniquement admises :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif et les logements permettant de répondre notamment aux besoins des personnes âgées (constructions ou installations socio-médicales, maison de retraite, EHPAD, logements adaptés aux personnes âgées, locatifs aidés... constructions et installations à vocation socio-médicale).
- Les extensions des constructions existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec le présent règlement. Un dépassement du volume enveloppe de la construction antérieure peut être autorisé, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur, afin de répondre à des critères de performance énergétique.

### ARTICLE UE 3 • ACCES ET VOIRIE

---

#### 1. Dispositions concernant les accès

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### 2. Dispositions concernant la voirie

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 m de largeur. Toutefois cette largeur peut être augmentée ou réduite en fonction des usages qu'elle supporte ou des opérations qu'elle doit desservir.

### ARTICLE UE 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**ARTICLE UE 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

**ARTICLE UE 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**ARTICLE UE 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation

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

---

Pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

**ARTICLE UE 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,30.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

**ARTICLE UE 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doit pas dépasser :
  - 1 niveau
  - 3,50 m au faîtage
  - et 2,20 en limite séparative

**ARTICLE UE 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions générales communes à toutes les zones

**En outre dans cette zone, concernant les toitures (pente et nombre de pans) :**

- Les toitures terrasses seront autorisées. Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression



architecturale de la construction. La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions.

- Pour des raisons de performance énergétique ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

---

#### **ARTICLE UE 12 • STATIONNEMENT**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'équipement doit être prévu
- Un emplacement collectif suffisant pour le stationnement des deux roues doit être prévu

##### **Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de non réalisation des obligations en matière de stationnement, il sera fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme. Le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Les espaces de stationnement devront être plantés et ombragés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

---

#### **ARTICLE UE 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

---

#### **ARTICLE UE 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

##### **En outre pour cette zone :**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,20**.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol



## CHAPITRE 3•7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone économique destinée à des activités :

- artisanales
- industrielles
- de bureaux et de services

La zone Ui concerne les secteurs des Baterses et le Guergon.

La zone Ui comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment un risque faible d'inondation.

La zone Ui comporte des secteurs concernés par les zones de dangers pour la vie humaine autour de la canalisation Ars-Mions Ø300mm (à l'Ouest). Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

---

### ARTICLE Ui 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations :
  - liées à l'exploitation agricole ou forestière
  - à usage de commerce
  - à usage d'hébergement hôtelier autre que celles mentionnées en article Ui 2
  - à usage d'habitation autre que celles liées à une activité de gardiennage mentionnées en article Ui 2
  - à usage d'annexe à l'habitation
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attraction
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

---

### ARTICLE Ui 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont admises :

- Les constructions et installations à usage :
  - artisanal ou industriel, soumises ou non au régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
  - d'entrepôt lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone,
  - de locaux d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements dont elles dépendent. Ces locaux de gardiennage ont une superficie limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'hébergement hôtelier déjà existantes dans la zone

---

**ARTICLE Ui 3 • ACCES ET VOIRIE**

---

**1. Dispositions concernant les accès**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**2. Dispositions concernant la voirie**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

En outre pour cette zone :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 10 m de largeur. Toutefois cette largeur peut être augmentée ou réduite en fonction des usages qu'elle supporte ou des opérations qu'elle doit desservir.
- La largeur de passage des portails d'entrée ne doit pas être inférieure à 7 m.

---

**ARTICLE Ui 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

En outre pour cette zone :

**1. Alimentation en eau potable**

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

**2. Assainissement des eaux usées**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée (autorisation de rejet délivrée par le fermier), doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

---

**ARTICLE Ui 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE Ui 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

En outre pour cette zone :

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
  - 25 m par rapport à l'axe de la RD 1084A
  - 15 m par rapport à l'axe de la RD 61b
  - 10 m par rapport à l'axe des autres voies

- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

---

**ARTICLE Ui 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

---

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

---

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

---

**ARTICLE Ui 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 0,48.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

---

**ARTICLE Ui 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.
- Une hauteur différente peut être admise :
  - pour des éléments techniques de grande hauteur lorsque la nature des activités le justifie,
  - pour les constructions existantes, si elle est justifiée par des contraintes techniques ou normatives liées à l'activité de l'entreprise, dans une limite maximale de 13 m.

---

**ARTICLE Ui 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

En raison du caractère d'entrée de ville, l'aspect extérieur des constructions en bordure de la RD 1084A devra présenter un traitement architectural de qualité.

**• Aspect général des constructions**

**- Les volumes**

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

**- Les toitures**

Les toitures terrasses seront autorisées.

Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions. Pour des raisons de performance énergétique les toitures terrasses pourront être végétalisées.

**- Les façades (pour rappel)**

Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et soigné et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

**- Les matériaux (pour rappel)**

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

**- Les enseignes**

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Les caissons lumineux sont interdits. Les panneaux publicitaires et les pré enseignes sont interdits.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

---

**ARTICLE Ui 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**
  - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage artisanal et industriel :**
  - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

**Modalités d'application**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

---

**ARTICLE Ui 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 16 % de la surface totale du tènement.

## CHAPITRE 3•8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uic

La zone Uic est une zone économique destinée principalement à des activités :

- artisanales et industrielles
- commerciales
- de bureaux et de services

La zone Uic est divisée en deux sous secteurs :

- Uici qui correspond à des secteurs à vocation artisanale et industrielle (secteur « Plan du Soleil »)
- Uicc qui correspond à des secteurs à vocation commerciale (secteur « Les Petites Combes »)

La zone Uic comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment un risque faible d'inondation.

La zone Uic comporte des secteurs concernés par les zones de dangers pour la vie humaine autour de la canalisation Ars-Mions Ø300mm (à l'Ouest). Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

### ARTICLE Uic 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

**Dans la zone Uici**, sont interdites les constructions et installations suivantes :

- liées à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage de commerce sauf celles mentionnées en Uic2
- à usage d'hébergement hôtelier autres que celles mentionnées en article Uic2
- à usage d'entrepôt
- à usage d'habitation autre que celles liées à une activité de gardiennage mentionnées en article Uic 2
- à usage d'annexe à l'habitation

**Dans la zone Uicc**, sont interdites les constructions et installations suivantes :

- liées à l'exploitation agricole ou forestière
- à usage d'entrepôt
- à usage d'habitation autre que celles liées à une activité de gardiennage mentionnées en article Uic 2
- à usage d'annexe à l'habitation

**Dans les zones Uici et Uicc**, sont également interdites les constructions et installations suivantes :

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les parcs d'attraction
  - les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

**ARTICLE Uic 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

---

**Dans la zone Uici, sont admises :**

- les constructions et installations à usage :
  - artisanal soumises ou non au régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
  - de commerce liées à une activité existante ou autorisée dans la zone.
  - de locaux d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements dont elles dépendent. Ces locaux de gardiennage ont une superficie limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'hébergement hôtelier déjà existants dans la zone

**Dans la zone Uicc, sont admises les constructions et installations à usage :**

- artisanal et les activités commerciales qui s'y rattachent, soumises ou non au régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.
- de locaux d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements dont elles dépendent. Ces locaux de gardiennage ont une superficie limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans les zones Uici et Uicc, sont également admises :**

- Les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec le présent règlement.

**ARTICLE Uic3 • ACCES ET VOIRIE**

---

**1. Dispositions concernant les accès**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

En outre dans la zone : les accès sont interdits sur la RD 1084A.

**2. Dispositions concernant la voirie**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

En outre dans la zone :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 10 m de largeur. Toutefois cette largeur peut être augmentée ou réduite en fonction des usages qu'elle supporte ou des opérations qu'elle doit desservir.
- La largeur de passage des portails d'entrées ne doit pas être inférieure à 7 m.

**ARTICLE Uic4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**1. Alimentation en eau potable**



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

**2. Assainissement des eaux usées**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée (autorisation de rejet délivrée par le fermier), doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduaires, doivent être traitées et évacuées comme telles.

---

**ARTICLE Uic 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE Uic 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
  - 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute A42
  - 25 m par rapport à l'axe de la bretelle de raccordement de l'A42 à la RD 1084
  - 25 m par rapport à l'axe de la RD 1084A
  - 15 m par rapport à l'axe de la RD 61b
  - 14 m par rapport à l'axe de la plate-forme des voies de desserte structurantes ainsi qu'à l'axe du Chemin de Sermoraz
  - 10 m par rapport à l'axe de la plate-forme des voies internes à la zone y compris la voie d'accès au péage, qui est une voie structurante
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

---

**ARTICLE Uic 7 • CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**Dans la zone Uici :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

**Dans la zone Uicc :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- L'implantation en limite séparative est autorisée si le bâtiment à construire jouxte les constructions existantes sur les parcelles (continuité du bâti).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

---

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

---

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

---

**ARTICLE Uic 9 • EMPRISE AU SOL**

---

**Dans la zone Uici :** le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,60.

**Dans la zone Uicc :** Non réglementé

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

---

**ARTICLE Uic 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.
- Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur lorsque la nature des activités le justifie.

---

**ARTICLE Uic 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

En raison du caractère d'entrée de ville, l'aspect extérieur des constructions en bordure de la RD 1084A devra présenter un traitement architectural de qualité.

**•Aspect général des constructions :****- Les volumes**

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

**- Les toitures**

Les toitures terrasses seront autorisées. Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions. Pour des raisons de performance énergétique les toitures terrasses pourront être végétalisées.

**- Les façades (pour rappel)**

Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et soigné et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

**- Les matériaux (pour rappel)**

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

**- Les enseignes**

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Les caissons lumineux sont interdits. Les panneaux publicitaires et les pré enseignes sont interdits.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

---

**ARTICLE Uic 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**Dans la zone Uici**, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services**

1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les constructions à usage artisanal**

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

**Dans la zone Uicc**, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services**

1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier**

1 place de stationnement par chambre.

- **Pour les constructions à usage artisanal**

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

**Modalités d'application**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

---

**ARTICLE Uic 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

En outre pour cette zone :

Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 20% de la surface totale du tènement.

#### **ARTICLE Uic 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à **0,60**.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE 4•1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

La zone AUb correspond au secteur « Château du Soleil ».

C'est une zone destinée à accueillir une urbanisation future à vocation multifonctionnelle : habitat, commerces et services, équipements publics (notamment un équipement scolaire).

Dans cette zone insuffisamment équipée, les constructions seront autorisées :

- à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone, tel qu'il est défini par le règlement et l'**orientation d'aménagement et de programmation**
- lorsque les équipements suivants auront été réalisés : passage sous la voie ferrée au niveau de l'impasse des Peupliers et adaptation de la capacité de la STEP

La zone AUb est concernée par une servitude de mixité sociale définie au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*).

### ARTICLE AUb 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes ainsi que celles non mentionnées à l'article AUb2 :

- Les constructions et installations :
  - à usage d'industrie
  - à usage d'artisanat
  - à usage d'entrepôt
  - lié à l'exploitation agricole et forestières.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de matériaux inertes ou déchets de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

De manière générale, sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, et en cas de sinistre des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### ARTICLE AUb 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'urbanisation de la zone est possible à condition qu'elle se réalise conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le cas d'une urbanisation décalée dans le temps, les aménagements réalisés ne devront pas compromettre la réalisation des autres opérations.

1. **Dans l'attente de la réalisation des équipements (passage sous la voie ferrée et adaptation de la capacité de la STEP)**, seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics sont admis.
2. **Dès lors que les équipements seront réalisés (passage sous la voie ferrée et adaptation de la capacité de la STEP)**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent les servitudes de mixité définies au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*).

Les nouvelles opérations de logements comportant au moins 4 logements ou 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comporter au minimum 40% de logements sociaux (voir tableau à la fin du présent règlement). Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU. Ces secteurs sont reportés dans la pièce 4c du présent PLU.

- Les annexes à l'habitation et les piscines.
- Les constructions à usage de commerces, de services et de bureaux.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif

---

### **ARTICLE AUB 3 • ACCES ET VOIRIE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

---

### **ARTICLE AUB 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- Les réseaux électriques et de télécommunication seront réalisés en souterrain.
- Les postes de transformation électrique seront obligatoirement intégrés ou accolés à un bâtiment.

---

### **ARTICLE AUB 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

### **ARTICLE AUB 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone, les constructions devront s'implanter :**

- Le long du chemin du Château du Soleil, soit à l'alignement du domaine public, soit en respectant un recul de 5m, de manière à créer un effet de façade sur rue.
- Le long des autres voies, en retrait de 5 m.
- Le long du chemin de fer, en retrait de 18 m.
- Des règles différentes pourront autorisées pour les ouvrages ou équipements publics ou d'intérêt collectif.

---

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

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone, les constructions devront s'implanter soit :**

- en retrait par rapport à la limite séparative, de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche,



doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Concernant les piscines un retrait minimum du bassin de 4 m par rapport à la limite séparative est imposé (cette distance peut être réduite à 2 m en cas de pose de margelles).

- en limite séparative pour les :
  - constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des terrains contigus
  - constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur les seules limites séparatives internes de cette opération
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

---

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

---

Pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

---

#### **ARTICLE AUB 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE AUB 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre, pour cette zone :**

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 m à la ligne d'égout.
- Toutefois, la hauteur à la ligne d'égout pourra être de 9 m sous réserve d'être ponctuelle dans le projet et d'être justifiée par une recherche architecturale adaptée au site.

---

#### **ARTICLE AUB 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone, concernant les toitures (pente et nombre de pans) :**

Il sera autorisé des toitures terrasses, accessibles ou non, sur les volumes de la construction autre que le volume principal (annexes, extensions...), si la surface créée ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture (bâtiment principal et annexes, extensions comprises). Pour des raisons de performance énergétique ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

---

#### **ARTICLE AUB 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat, fixé à 250 m.

**En outre pour cette zone**, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**  
2 places de stationnement par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.  
Pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires couvertes pour le stationnement des deux roues.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**  
1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondie à l'unité supérieure.
- **Pour les constructions à usage de commerces :**  
1 place de stationnement par tranche indivisible de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondie à l'unité supérieure (surface commerciale et de stockage).
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif :**
  - Un nombre de places de stationnement suffisant pour répondre aux besoins de l'équipement doit être prévu
  - Un emplacement collectif suffisant pour le stationnement des deux roues doit être prévu

#### **Modalités d'application**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de non réalisation des obligations en matière de stationnement, il sera fait application de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme. Le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- Les espaces de stationnement devront être plantés et ombragés à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.

---

#### **ARTICLE AUB 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Voir dispositions générales identiques à toutes les zones.

##### **En outre pour cette zone :**

Les espaces paysagers seront conçus pour tenir compte d'une gestion autonome des événements pluvieux de manière à ne pas charger les réseaux spécifiques des voiries et bâtiments.

---

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

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

##### **En outre, pour cette zone :**

Le COS est fixé à **0,35**.

- Pour rappel : - les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol
- le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

## CHAPITRE 4•2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUc

La zone AUc comprend deux secteurs situés dans le quartier du « Château du Soleil » à vocation résidentielle : l'un situé au Sud du lotissement du Château du Soleil (AUc2) et l'autre situé à l'Est (AUc1).

Les constructions y seront autorisées :

- à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction portant sur l'ensemble de la zone, tel qu'il est défini par le règlement et les **orientations d'aménagement et de programmation**
- lorsque l'adaptation de la capacité de la STEP sera suffisante

La zone AUc est concernée par une servitude de mixité sociale définie au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*).

La zone AUc comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment à un risque faible d'inondation. Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

### ARTICLE AUc 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes ainsi que celles non mentionnées à l'article AUc2 :

- Les constructions et installations :
  - à usage d'industrie
  - à usage d'artisanat
  - à usage de commerce
  - à usage d'entrepôt
  - à l'usage de bureau et de service
  - à usage d'hébergement hôtelier
  - liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de matériaux inertes ou déchets de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

De manière générale, sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, et en cas de sinistre des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### ARTICLE AUc 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

**L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra se réaliser** sous forme d'opération d'aménagement portant sur l'ensemble de chaque sous-secteur (AUc1 et AUc2) et respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

1. **Dans l'attente de la réalisation des équipements (adaptation de la capacité de la STEP)**, seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics sont admis.
2. Seront notamment admises après ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions et installations à usage:

- d'habitation, à condition qu'elles respectent les servitudes de mixité sociale définies au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*).

Les nouvelles opérations de logements comportant au moins 4 logements ou 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comporter au minimum 35% de logements sociaux (voir tableau à la fin du présent règlement). Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU. Ces secteurs sont reportés dans la pièce 4c du présent PLU.

- d'annexe à l'habitation d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> comportant un seul niveau (une seule annexe à l'habitation admise par tènement)
- les piscines

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec le présent règlement. Un dépassement du volume enveloppe de la construction antérieure peut être autorisé, dans la limite des besoins techniques d'isolation par l'extérieur, afin de répondre à des critères de performance énergétique.

---

#### **ARTICLE AUc 3 • ACCES ET VOIRIE**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

##### **En outre pour cette zone :**

La voie de desserte de la zone AUc1 devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation notamment le principe d'une liaison piétonne et cycle, d'une largeur minimum de 3 m réservée aux modes doux.

---

#### **ARTICLE AUc 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

##### **En outre pour cette zone :**

Les réseaux électriques et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

---

#### **ARTICLE AUc 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

---

#### **ARTICLE AUc 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre, pour cette zone**, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 15 m par rapport à l'alignement de la RD 61b.
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies (voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation).

---

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

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, les constructions devront s'implanter soit :

- en retrait par rapport à la limite séparative, de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Concernant les piscines un retrait minimum du bassin de 4 m par rapport à la limite séparative est imposé (cette distance peut être réduite à 2 m en cas de pose de margelles).

- en limite séparative pour les :
  - constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des terrains contigus
  - constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur les seules limites séparatives internes de cette opération
  - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

---

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

---

Pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

---

#### **ARTICLE AUc 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est fixé à 0,20.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'emprise au sol

---

#### **ARTICLE AUc 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre, pour cette zone :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doit pas dépasser :

- 1 niveau
- 3,50 m au faîtage
- et 2,20 en limite séparative.

**ARTICLE AUc 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone, concernant les toitures (pente et nombre de pans) :**

Il sera autorisé des toitures terrasses, accessibles ou non, sur les volumes de la construction autre que le volume principal (annexes, extensions...), si la surface créée ne dépasse pas 30 % de la surface totale de la toiture (bâtiment principal et annexes, extensions comprises). Pour des raisons de performance énergétique ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

**ARTICLE AUc 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat, fixé à 250 m. Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

**En outre pour cette zone, il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation :**

2 places de stationnement par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires couvertes pour le stationnement des deux roues.

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de non réalisation des obligations en matière de stationnement, il sera fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. Le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

**ARTICLE AUc 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions générales identiques à toutes les zones.

**En outre pour cette zone :**

Les espaces paysagers seront conçus pour tenir compte d'une gestion autonome des événements pluvieux de manière à ne pas charger les réseaux spécifiques des voiries et bâtiments.

**ARTICLE AUc 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre, pour cette zone :**

Dans la zone AUc, il sera fait application de **l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme** : si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Le COS est fixé à **0,20**.

- Pour rappel : - les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol
- le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.





## CHAPITRE 4•3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUd

La zone AUd correspond au quartier « Les Pommières ».

C'est une zone destinée à accueillir une urbanisation future à vocation résidentielle.

Dans cette zone insuffisamment équipée (voirie notamment), les constructions seront autorisées à l'occasion de la réalisation **d'opérations d'aménagement ou de construction portant sur l'ensemble de la zone**, tel qu'il est défini par le règlement et **l'orientation d'aménagement et de programmation**.

La zone AUd est concernée par une servitude de mixité sociale définie au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*).

La zone AUd comprend des secteurs exposés à des **risques naturels** notamment un risque d'inondation par les crues torrentielles.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

### ARTICLE AUd 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes ainsi que celles non mentionnées à l'article AUd2 :

- Les constructions et installations :
  - à usage d'industrie
  - à usage d'artisanat
  - à usage d'entrepôt
  - lié à l'exploitation agricole et forestières.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attraction
  - Les dépôts de véhicules
  - Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de matériaux inertes ou déchets de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

De manière générale, sont interdites, toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients, et en cas de sinistre des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### ARTICLE AUd 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

1. **Avant l'ouverture à l'urbanisation**, seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics sont admis.
2. **Une fois la zone ouverte à l'urbanisation**, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles respectent la servitude de mixité sociale définie au titre de l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme (*devenu L.151-15*).

Les nouvelles opérations de logements comportant au moins 4 logements ou 400m<sup>2</sup> de surface de plancher devront comporter au minimum 40% de logements sociaux (voir tableau à la fin du présent règlement). Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU. Ces secteurs sont reportés dans la pièce 4c du présent PLU.

- Les annexes à l'habitation et les piscines
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

---

### **ARTICLE AUd 3 • ACCES ET VOIRIE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### **En outre pour cette zone :**

La voirie de desserte interne à la zone se réalisera à partir de la rue Centrale et de la Montée de la Demi Lune.

---

### **ARTICLE AUd 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### **En outre pour cette zone :**

Les réseaux électriques et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

---

### **ARTICLE AUd 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

### **ARTICLE AUd 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### **En outre pour cette zone :**

- Les constructions doivent être implantées à 5 m par rapport à l'alignement de la rue Centrale. Des implantations différentes peuvent être admises pour les voies de desserte internes à l'opération.

---

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

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### **En outre pour cette zone, les constructions devront s'implanter :**

- pour les limites externes de l'opération (= limites avec les autres zones) : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m

- Pour les limites internes de l'opération : non réglementé

---

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

---

Non réglementé

---

**ARTICLE AUD 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

---

**ARTICLE AUD 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout et 10 m au faîtage. Le long de la rue Centrale (côté Sud), une hauteur jusqu'à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage peut être admise( R+2 maximum)
- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.
- La hauteur des constructions à usage d'annexe à l'habitation ne doit pas dépasser :
  - 1 niveau
  - 3,50 m au faîtage
  - et 2,20 m en limite séparative

---

**ARTICLE AUD 11 •ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, dans le cadre de la réalisation d'une opération favorisant la performance énergétique et l'architecture contemporaine :

- Des matériaux de toiture innovants permettant la gestion des eaux pluviales peuvent être admis.
- Il sera autorisé des toitures terrasses, accessibles ou non. Pour des raisons de performance énergétique ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

---

**ARTICLE AUD 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat, fixé à 250 m. Dans ce cas, le construction doit apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

**En outre pour cette zone**, il est exigé au minimum, pour les constructions à usage d'habitation :

2 places de stationnement par logement. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus 4 logements, doivent être prévues des aires couvertes pour le stationnement des deux roues.

**Modalité d'application :**

- En cas de non réalisation des obligations en matière de stationnement, il sera fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme. Le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

---

**ARTICLE AUD 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions générales identiques à toutes les zones.

---

**ARTICLE AUD 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Voir dispositions générales identiques à toutes les zones.

**En outre, pour cette zone :**

Le COS est fixé à **0,35**.

- Pour rappel : - les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol
- le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

## CHAPITRE 4•4 DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AUia

La zone AUia correspond à la zone d'activités du secteur de Terres-Ligues.

Il s'agit d'une zone économique destinée à des activités :

- à usage d'artisanat
- à usage de bureaux et de services

Les constructions y seront autorisées à l'occasion de la réalisation d'une **opération d'aménagement ou de construction d'ensemble**, compatible avec un aménagement cohérent de la zone, tel qu'il est défini par le règlement et l'**orientation d'aménagement et de programmation**.

La zone AUia comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment à risque faible d'inondation.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé. Ce règlement est annexé au PLU.

### ARTICLE AUia 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations :
  - liées à l'exploitation agricole ou forestière
  - à usage de commerce
  - à usage d'hébergement hôtelier
  - à usage industriel sauf celles mentionnées en Auia2.
  - à usage d'habitation et d'annexe à l'habitation sauf celles mentionnées en Auia2.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attractions
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

### ARTICLE AUia 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'ouverture à l'urbanisation de la zone devra se réaliser sous la forme d'une **opération d'aménagement d'ensemble respectant l'orientation d'aménagement et de programmation**.

#### 1. Avant l'ouverture à l'urbanisation sont notamment admis :

- L'extension des constructions existantes présentes dans la zone à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'elle est compatible avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sur le même terrain, sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

#### 2. Seront notamment admis dans la zone après ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions et installations à usage :
  - artisanal ou industriel soumises ou non au régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des

incommodités, ou des risques grave en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

- d'entrepôt lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone,
- de locaux d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements dont elles dépendent. Ces locaux de gardiennage ont une superficie limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec le présent règlement.

---

#### **ARTICLE AUia 3 • ACCES ET VOIRIE**

---

##### **1 - Dispositions concernant les accès**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

##### **2 - Dispositions concernant la voirie**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

##### **En outre pour cette zone :**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 10 m de largeur. Toutefois cette largeur peut être augmentée ou réduite en fonction des usages qu'elle supporte ou des opérations qu'elle doit desservir.
- La largeur de passage des portails d'entrée ne doit pas être inférieure à 7 m.

---

#### **ARTICLE AUia 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

En outre pour cette zone :

##### **1. Alimentation en eau potable**

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

##### **2. Assainissement des eaux usées**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée (autorisation de rejet délivrée par le fermier), doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

##### **3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales anormalement chargées ou polluées du fait des activités de l'établissement, assimilées à des eaux résiduelles, doivent être traitées et évacuées comme des eaux usées.

---

#### **ARTICLE AUia 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUia 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

### **En outre pour cette zone :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
  - 15 m par rapport à l'axe de la RD 61b
  - 5 m par rapport à l'axe des autres voies
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

## **ARTICLE AUia7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

### **En outre pour cette zone :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Pour rappel : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

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

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 m.

## **ARTICLE AUia 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE AUia 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

### **En outre pour cette zone :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.
- Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur lorsque la nature des activités le justifie.

**ARTICLE AUia 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

- **Aspect général des constructions**

- **Les volumes**

- Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

- Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

- **Les toitures**

- Les toitures terrasses seront autorisées. Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

- La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions. Pour des raisons de performance énergétique les toitures terrasses pourront être végétalisées.

- **Les façades** (pour rappel)

- Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et soigné et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone.

- **Les matériaux** (pour rappel)

- L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

- **Les enseignes**

- Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Les caissons lumineux sont interdits. Les panneaux publicitaires et les pré enseignes sont interdits.

- Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

**ARTICLE AUia 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **Pour les constructions à usage artisanal et industriel :**

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.



### **ARTICLE AUia 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### **En outre pour cette zone :**

Des espaces verts, non compris les aires de stationnement et la voirie, doivent être aménagés sur au moins 20% de la surface totale du tènement.

### **ARTICLE AUia 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Le COS est fixé à **0,60**.

Pour rappel : les équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par l'application du coefficient d'occupation du sol



## CHAPITRE 4•5 DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AUib

La zone AUib correspond à la zone d'activités du secteur des Malettes.

Il s'agit d'une zone à vocation économique destinée à des activités :

- artisanales et industrielles,
- tertiaires (bureau, services, équipements de services inter-entreprises d'intérêt collectif)

Les constructions y seront autorisées à l'occasion de la **réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté**.

La zone AUib comporte des secteurs concernés par les **zones de dangers pour la vie humaine autour de la canalisation Ars-Mions Ø300mm** (à l'Ouest). Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE AUib 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations :
  - liées à l'exploitation agricole ou forestière
  - à usage de commerce
  - à usage d'hébergement hôtelier
  - à usage d'habitation autre que celles liées à une activité de gardiennage mentionnées en article AUib 2
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attractions
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement isolé de caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

### ARTICLE AUib2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

L'ouverture à l'urbanisation de la zone pourra se réaliser sous forme d'une **Zone d'Aménagement Concerté**.

Seront notamment admis, après ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Les constructions et installations à usage :
  - artisanal, industriel et tertiaire, soumises ou non au régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux
  - d'entrepôt à condition d'être lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone
  - de locaux d'habitation pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements dont elles dépendent. Ces locaux de gardiennage ont une superficie limitée à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**ARTICLE AUib 3 • ACCES ET VOIRIE**

---

**1. Dispositions concernant les accès**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- L'accès sur la RD1084 A sera unique.
- La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes sera systématiquement recherchée.
- Un accès unique sera autorisé pour les occupations et utilisations à réaliser sur des terrains issus de divisions parcelles.
- Pour rappel : le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

**2. Dispositions concernant la voirie**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une bande roulante d'au moins 6,5 m de largeur afin de satisfaire dans de bonnes conditions la desserte poids lourds. Toutefois cette largeur peut être augmentée en fonction des usages qu'elle supporte ou des opérations qu'elle doit desservir.

**ARTICLE AUib 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :****1. Alimentation en eau potable**

Toute constructions qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

**2. Assainissement des eaux usées**

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée (autorisation de rejet délivrée par le fermier), doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'agrandissement de la station d'épuration est prévu d'être réalisé lors de la mise en service des premières activités de la ZAC.

**3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux de toitures seront infiltrées directement sur les lots, éventuellement après stockage temporaire.

L'ensemble des eaux pluviales recueillies sur les voiries et parkings (sur les espaces publics et surfaces loties) sera dirigé vers le réseau pluvial interne aboutissant à un ouvrage de rétention infiltration.

Après transit dans un séparateur-hydrocarbure :

- les eaux seront prétraitées dans un ouvrage de décantation, où elles pourront être confinées en cas de pollution accidentelle importante (eaux d'extinction d'incendie)
- puis évacuées dans un ouvrage d'infiltration en bloc modulaire,

- avec possibilité de surverse vers un système de tranchée drainantes surmontées d'une noue de stockage, apte à traiter un épisode trentennal, voire centennal après mise en charge de tous les ouvrages.

#### **4. Electricité, téléphone et fibre optique**

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

---

### **ARTICLE AUib 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

---

### **ARTICLE AUib 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### **En outre pour cette zone :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
  - 25 m par rapport à l'axe de la RD 1084 A,
  - 10 m par rapport à l'axe de la voie primaire.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- Pour rappel : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures si la construction n'est pas frappée d'alignement.

#### **Le long du mail piétonnier central (mode doux) :**

- l'implantation des constructions doit se réaliser à :
  - l'alignement ou en retrait minimum de 3 m, s'il s'agit de bureaux. Une implantation à l'alignement permet de mettre en valeur la façade, ou limiter le linéaire de clôture...
  - 5 m par rapport à l'alignement s'il s'agit de constructions à usage industriel ou artisanal. Dans ce cas, la bande recul doit être plantée.
- les aires de stationnement ou de stockage de matériaux devront être implantées en recul de 3 mètres minimum de l'alignement. Dans ce cas, la bande recul doit être plantée.

---

### **ARTICLE AUib7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### **En outre pour cette zone :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Toutefois, pour les constructions d'équipements publics et d'intérêt général, pour les ouvrages techniques et d'infrastructures et pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 m.

**ARTICLE AUib 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions à usage :

- artisanal et industriel est fixé à 0,40. L'emprise au sol est portée à 0,50 si les bâtiments sont recouverts de toitures végétalisées sur au moins la moitié de la surface de toiture.
- tertiaire (bureau, service) est fixé à 0,50. L'emprise au sol est portée à 0,60 si les bâtiments sont recouverts de toitures végétalisées sur au moins la moitié de la surface de toiture.

**ARTICLE AUib 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m au faîtage.
- Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur lorsque la nature des activités le justifie.

**ARTICLE AUib 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

En raison de son positionnement dans la commune (caractère d'entrée de ville et surplomb depuis la RD1084A), l'aspect extérieur des constructions de la zone des Malettes devra présenter un traitement architectural de qualité.

**•Aspect général des constructions****- Les volumes**

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes et de composition de la façade.

**- Les toitures**

Les toitures terrasses seront autorisées. Aucun dispositif de ventilation, d'extraction, ou de climatisation... n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction.

La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions. Pour des raisons de performance énergétique les toitures terrasses pourront être végétalisées.

**- Les façades**

Toutes les façades d'une construction devront présenter un traitement qualitatif et soigné et concourir à la qualité architecturale et paysagère de la zone. Elles devront répondre aux prescriptions définies dans le cadre de la ZAC (rythmes, composition, matériaux, nuancier).

**- Les matériaux**

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

**- Les enseignes**

Sur chaque construction, seul un espace limité pourra accueillir une enseigne pour constituer une signature de l'activité. Cette enseigne devra apparaître comme un élément à part entière de l'architecture. Les caissons lumineux sont interdits. Les panneaux publicitaires et les pré enseignes sont interdits.

Toute enseigne doit être apposée sur une construction (et non sur un auvent ou une marquise ou un mât). Elle doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment.

A l'échelle de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, la signalétique devra présenter un aspect unifié en terme de localisation et de dimension.

---

**ARTICLE AUib 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :**

1 place de stationnement par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **Pour les constructions à usage artisanal et industriel :**

1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Des espaces doivent être réservés pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

**Modalités d'application :**

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- Pour rappel : le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, sur le tènement foncier support du permis de construire.

---

**ARTICLE AUib 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- Pour rappel : - Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
  - Les marges de recul par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées doivent être végétalisées et plantées.
  - L'usage de revêtements imperméables, tels que le gazon, le sable ou le gravier sont recommandés à l'intérieur des tènements chaque fois que cela est possible.

Conseil pour bien planter dans la bande de recul le long du mail piétonnier :

- choisir des arbres en cépée de préférence, de façon à créer une masse boisée en pied de façade permettant d'atténuer l'effet de masse des bâtiments industriels
- planter en bosquet (et non en alignement), pour créer des espaces agréables utilisables par les salariés de l'entreprise (pause de midi en façade calme – voie piétonne).

Conseil pour bien planter dans la bande de recul le long de la voie de chemin de fer:

- choisir des arbres en cépée de préférence à planter au pied des pieds des façades, de façon à créer un filtre boisé permettant d'atténuer l'effet de masse des bâtiments industriels
- planter en bosquet (et non en alignement) des arbres en cépée et à haute tige mélangés, pour créer un masque protégeant des vues depuis le train et la voie piétonnes, tous les espaces de stockage, de dépôt ou de parking.

---

#### **ARTICLE AUib 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé



## CHAPITRE 4•6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les zones 2AU sont réservées à l'urbanisation future. Il s'agit des secteurs de « Les Bottes » et de « Terres-Ligues ». Elles sont destinées à accueillir principalement des habitations.

Elles pourront être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'une **opération d'ensemble après une procédure de modification ou de révision préalable du PLU**.

Les zones 2AU comportent des secteurs concernés par les zones de dangers pour la vie humaine autour de la canalisation Ars-Mions Ø500mm (à l'Est) et de la canalisation Ars-Mions Ø300mm (à l'Ouest). Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

### ARTICLE 2AU 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

### ARTICLE 2AU 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

---

**Avant l'ouverture à l'urbanisation, sont admises :**

- Les constructions à usage d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 2AU 3 • ACCES ET VOIRIE

---

Non réglementé

### ARTICLE 2AU 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

Non réglementé

### ARTICLE 2AU 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé

### ARTICLE 2AU 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone**, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :

- 18 m de la limite légale du chemin de fer.
- 5 m le long des autres axes.

- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées.

---

#### **ARTICLE 2AU 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

##### **En outre pour cette zone :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

---

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

---

Non réglementé

---

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

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE 2AU 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE 2AU 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE 2AU 12 • STATIONNEMENT**

---

Non réglementé

---

#### **ARTICLE 2AU 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé

---

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

---

Non réglementé

## CHAPITRE 4•7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

La zone 2AUe, aujourd'hui repérée comme faisant partie d'un corridor écologique, est réservée à l'urbanisation future. Il s'agit du secteur de « Pré Mayeux ».

La zone 2AUe est destinée à accueillir des constructions et installations de service public et d'intérêt collectif.

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation lors d'une **modification ou d'une révision préalable du PLU**.

La zone 2AUe de Pré Mayeux comprend des secteurs exposés à des **risques naturels** faibles d'inondation.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

Elle comporte des secteurs concernés par les **zones de dangers pour la vie humaine autour de la canalisation Ars-Mions Ø500mm** (à l'Est). Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

---

### ARTICLE 2AUe 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUe2.

---

### ARTICLE 2AUe 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

#### 1. Avant l'ouverture à l'urbanisation, sont admises :

- Les constructions à usage d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires du CFAL.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'aménagement des infrastructures et des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

#### 2. Après l'ouverture à l'urbanisation, sont admises :

- Les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés des services.

---

### ARTICLE 2AUe 3 • ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

---

### ARTICLE 2AUe 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUe 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUe 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de :
  - 15 m par rapport à l'axe de la RD 1084.
  - 18 m de la limite légale du chemin de fer.
  - 5 m le long des autres axes.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées.

#### **ARTICLE 2AUe 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

#### **ARTICLE 2AUe 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUe 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AUe 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires ne sont pas soumis à ces règles.

#### **ARTICLE 2AUe 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Non réglementé

**ARTICLE 2AU<sup>E</sup> 12 • STATIONNEMENT**

---

Non réglementé

**ARTICLE 2AU<sup>E</sup> 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Non réglementé

**ARTICLE 2AU<sup>E</sup> 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé



## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**





## CHAPITRE 5•1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles.

La zone A comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment :

- risque moyen de glissement de terrain.
- risque d'inondation par crue torrentielle.
- risque faible de glissement de terrain.

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

La zone A comporte des secteurs concernés par les **zones de dangers pour la vie humaine autour de la canalisation Ars-Mions Ø500mm** (à l'Est). Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement

---

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

---

### ARTICLE A 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées, les occupations et utilisations du sols suivantes :

- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales ou forestières.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elles soient raccordées au réseau public d'adduction en eau potable. Elles devront être implantées à proximité des bâtiments agricoles dans un rayon de 100 m maximum, sauf impossibilité technique. Le bâtiment d'habitation ne sera autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement du siège d'exploitation sont existants. Un seul logement par siège d'exploitation ne sera admis, quelque soit le nombre d'exploitant, en cas de GAEC par exemple.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, telles que les stations de transformation et de transport d'électricité, les ouvrages producteurs d'énergie éolienne, les stations de pompage, les réservoirs d'eau... sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et en s'assurant de leur bonne intégration dans le site.
- Les constructions et installations nécessaires au prolongement de l'exploitation agricole dont les activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent accessoires à l'exploitation.
- Les infrastructures routières ou ferroviaires.
- Les constructions et installations liées aux infrastructures routières ou ferroviaires, et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux équipements d'infrastructure routières ou ferroviaires et aux constructions et ouvrages liés à ces équipements, à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**ARTICLE A 3 • ACCES ET VOIRIE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

**1. Dispositions concernant les accès**

- La voie d'accès à un logement nouveau autorisé dans la zone, doit être commune avec celle des bâtiments de l'exploitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Les accès sont limités à un sur la RD 61b et interdits sur cette voie si le tènement peut être desservi par une autre voie.

**2. Dispositions concernant la voirie**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit avoir les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Les caractéristiques techniques des voies, leurs dimensions et leur forme, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée.

**ARTICLE A 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

Voir dispositions générales identiques à toutes les zones.

**En outre pour cette zone :**

**1. Alimentation en eau potable**

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

**2. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

**ARTICLE A 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

**ARTICLE A 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

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

**1. Autoroute A 42 et autoroute A 432**

- 100 m au moins de l'axe des voies.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaire.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaire.
- aux bâtiments d'exploitation agricole.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

**2. Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique**

- 20 m au moins de l'axe des voies pour les constructions à usage d'habitation.
- 8 m au moins de l'axe des voies pour les autres constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

**3. Lignes ferroviaires Lyon-Genève et T.G.V.**

- 18 m au moins par rapport à la limite du domaine public ferroviaire pour les constructions à usage d'habitation.
- 15 m au moins par rapport à la limite du domaine public ferroviaire pour les autres constructions.

---

**ARTICLE A 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

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

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### **ARTICLE A 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE A 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone,** la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 12 m au faîtage pour les autres constructions.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment au service public ferroviaire (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,...).

#### **ARTICLE A 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

#### **ARTICLE A 12 • STATIONNEMENT**

---

Non réglementé

#### **ARTICLE A 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

Pour rappel : des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

#### **ARTICLE A 14 • COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé

## **TITRE VI**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**



## CHAPITRE 6 • 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- une zone naturelle stricte, dite **N**, correspondant aux espaces naturels du territoire à protéger,
- une zone naturelle partiellement urbanisée, dite **Nh**, permettant la gestion du bâti diffus existant (extension, changement de destination, annexe à l'habitation...),
- une zone naturelle de loisirs, dite **Nl**, correspondant aux espaces de la commune dédiés aux sports et aux loisirs,
- une zone naturelle d'équipements, dite **Np**, destinée à accueillir des services ou des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- une zone naturelle sensible, dite **Ns**, correspondant au site NATURA 2000 « Pelouses, milieux alluviaux et aquatiques de l'Ile de Miribel-Jonage ».

La zone N comprend des secteurs exposés à **des risques naturels** notamment :

- risque inondation lié aux crues du Rhône
- risque de glissement de terrain
- risque torrentiel

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant, outre les dispositions du présent règlement, aux dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé et annexé au PLU.

La zone N comporte des secteurs concernés par les **zones de dangers pour la vie humaine autour de la canalisation Ars-Mions Ø500mm** (à l'Est) **et de la canalisation Ars-Mions Ø300mm** (à l'Ouest). Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il conviendra de se reporter aux dispositions générales du présent règlement.

A l'intérieur des **zones sensibles aux abords des tunnels SNCF de la ligne TGV**, des dispositions particulières seront imposées - la SNCF entendue - dans le cas où les constructions à édifier ou les travaux à exécuter seront de nature à affecter la solidité de l'ouvrage souterrain qui traverse ce secteur ou à mettre en cause la sécurité publique. En outre, les tirs de mine, même occasionnels, exécutés dans les zones d'actions dynamiques pour tirs limités ou importants, donneront lieu à un accord préalable de la SNCF.

La zone N est également concernée par des périmètres de protection du captage d'eau potable.

---

### ARTICLE N1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans les zones N, Nh, Nl et Ns :**

Sont interdits les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement.

**Dans la zone Np, sont interdits :**

- les constructions et installations :
  - à usage d'hébergement hôtelier
  - à usage d'artisanat

- à usage d'industrie
  - à usage d'habitation autres que celles mentionnées en article 2
  - liés à l'exploitation agricole et forestière
- les terrains de camping, de caravanage et le stationnement isolé des caravanes autres que ceux visés par l'article 2.

---

**ARTICLE N 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

---

Sont admis, les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol suivants :

**Dans la zone N uniquement :**

- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements pour la protection contre les risques naturels, aux équipements d'infrastructure et aux constructions et ouvrages liés à ces équipements, aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés.
- Les infrastructures routières ou ferroviaires
- Les constructions et installations liées aux infrastructures routières ou ferroviaires, et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures
- Les occupations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (dépôts de bois, stationnement temporaire du matériel...)

**Dans la zone Nh uniquement :**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de logement pour les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage d'annexes à l'habitation dès lors qu'il existe une construction à usage d'habitation sur le tènement foncier à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments existants et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Une seule annexe admise. Les piscines ne sont pas considérées comme annexe et sont autorisées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sans création de logement supplémentaire.

**Dans la zone Nl uniquement :**

- Les aires de jeux et de sport ouverts au public ainsi que les constructions et ouvrages liés, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu et que la vocation naturelle de la zone soit préservée.
- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors qu'elles s'insèrent dans le paysage.

**Dans la zone Np uniquement :**

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif tels que :

- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public tels que les stations de pompage ou de relevage, les stations d'épuration
- Les infrastructures routières et autoroutières
- Les constructions et installations liées aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures (bureaux, barrière de péage, services techniques et de sécurité...)



- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont liés
- Les constructions à usage d'hébergement du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour la sécurité et le fonctionnement de l'infrastructure autoroutière
- L'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage et ses équipements annexes
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Dans la zone Ns uniquement :**

- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux aménagements pour la protection contre les risques naturels, aux équipements d'infrastructure et aux constructions et ouvrages liés à ces équipements, aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bon état de conservation des habitats ou espèces ayant justifié la désignation du site en zone NATURA 2000
- Les constructions et installations liées aux infrastructures routières ou ferroviaires, et aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures (bureaux, barrière de péage, services techniques et de sécurité...), à condition qu'elles ne portent pas atteinte au bon état de conservation des habitats ou espèces ayant justifié la désignation du site en zone NATURA 2000

---

**ARTICLE N 3 • ACCES ET VOIRIE**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

Aucune opération ne peut prendre accès sur :

- les chemins de halage.
- les sentiers touristiques.
- les voies express et les autoroutes.

---

**ARTICLE N 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

---

**ARTICLE N 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

---

**ARTICLE N6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

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

**1. Autoroute A 42 et autoroute A 432**

- 75 m au moins pour la zone Np
- 100 m au moins de l'axe des voies pour les autres zones

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ou ferroviaire.
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ou ferroviaire.
- aux bâtiments d'exploitation agricole.
- aux réseaux d'intérêt public.
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

**2. Autres voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation publique**

- 20 m au moins de l'axe des voies pour les constructions à usage d'habitation.
- 8 m au moins de l'axe des voies pour les autres constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites.

---

**ARTICLE N 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

**En outre pour cette zone :**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.
- Des implantations différentes peuvent être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation.

---

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

---

Pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement, les constructions non jointives sur un même terrain doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction doit être au moins égale à la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

---

**ARTICLE N 9 • EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE N 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

### **Dans les zones N, Nh, Nl et Ns :**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage.

### **Dans la zone Np :**

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.
- Une hauteur différente peut être admise pour des éléments techniques de grande hauteur lorsque la nature des activités le justifie.
- Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ferroviaires ne sont pas soumis à ces règles.

## **ARTICLE N 11 • ASPECT EXTERIEUR**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

### **En outre, dans la zone Np, concernant l'aspect général des constructions (toitures) :**

Les toitures terrasses seront autorisées. Aucun dispositif de ventilation n'apparaîtra en toiture, à moins qu'il ne soit traité sous la forme d'un volume architectural cohérent avec l'expression architecturale de la construction. La couleur du matériau d'étanchéité sera la même sur l'ensemble des constructions.

Pour des raisons de performance énergétique ces toitures terrasses pourront être végétalisées.

## **ARTICLE N 12 • STATIONNEMENT**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

## **ARTICLE N 13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Voir dispositions applicables à toutes les zones (titre II).

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

---

Non réglementé



## NUANCIER























## FINITION DES ENDUITS ET MATERIAUX SUIVANT LES DIFFERENTS QUARTIERS

### ENDUITS





GRATTE

ECRASE

PROJETE

CENTRE ANCIEN	●		
LOTISSEMENT RESIDENTIEL	●	●	●
ZONE D'ACTIVITE	●	●	●
ZAC	●	●	●
NATIONALE	●	●	●

### BARDAGES




BOIS

METALLIQUE

CENTRE ANCIEN	●		
LOTISSEMENT RESIDENTIEL	●	●	●
ZONE D'ACTIVITE	●	●	●
ZAC	●	●	●
NATIONALE	●	●	●

### COULEURS DES TUILES

(les 3 couleurs pour tous les quartiers)





ROUGE UNI

ROUGE NUANCE

BRUN UNI

LES MARQUES ET LES REFERENCES SONT LA A TITRE INDICATIF



**SECTEURS CONCERNES  
PAR L'ARTICLE L.123-1-5-16°  
(*devenu L.151-15*)  
DU CODE DE L'URBANISME**





### ●●● SERVITUDE A HAUTEUR DE 35%

Dans les nouvelles opérations de logements devant comporter au minimum **35%** de logements sociaux, le nombre de logements sociaux à réaliser est indiqué dans le tableau suivant.

Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU.

Nombre de logements projetés	Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser	Nombre de logements projetés	Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser
1	0	21	7
2	0	22	8
3	0	23	8
4	1	24	8
5	2	25	9
6	2	26	9
7	2	27	9
8	3	28	10
9	3	29	10
10	4	30	11
11	4	31	11
12	4	32	11
13	5	33	12
14	5	34	12
15	5	35	12
16	6	36	13
17	6	37	13
18	6	38	13
19	7	39	14
20	7	40	14

### ●●● SERVITUDE A HAUTEUR DE 40%

Dans les nouvelles opérations de logements devant comporter au minimum **40%** de logements sociaux, le nombre de logements sociaux à réaliser est indiqué dans le tableau suivant.

Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU.

Nombre de logements projetés	Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser	Nombre de logements projetés	Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser
1	0	21	8
2	0	22	9
3	0	23	9
4	1	24	10
5	2	25	10
6	2	26	10
7	3	27	11
8	3	28	11
9	4	29	12
10	4	30	12
11	4	31	12
12	5	32	13
13	5	33	13
14	6	34	14
15	6	35	14
16	6	36	14
17	7	37	15
18	7	38	15
19	8	39	16
20	8	40	16

### ●●● SERVITUDE A HAUTEUR DE 50%

Dans les nouvelles opérations de logements devant comporter au minimum **50%** de logements sociaux, le nombre de logements sociaux à réaliser est indiqué dans le tableau suivant.

Ces pourcentages s'appliquent à chaque permis de construire isolé ou à l'ensemble des permis de construire concernant une même opération (ZAC, lotissement...), ainsi qu'aux tènements issus d'une division foncière qui aurait lieu après la date d'approbation du présent PLU.

Nombre de logements projetés	Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser	Nombre de logements projetés	Nombre de logements locatifs sociaux à réaliser
1	0	21	11
2	0	22	11
3	0	23	12
4	2	24	12
5	3	25	13
6	3	26	13
7	4	27	14
8	4	28	14
9	5	29	15
10	5	30	15
11	6	31	16
12	6	32	16
13	7	33	17
14	7	34	17
15	8	35	18
16	8	36	18
17	9	37	19
18	9	38	19
19	10	39	20
20	10	40	20