

DÉPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE DE LENT**

PLAN LOCAL D'URBANISME  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3

2 – Règlement

NOTIFICATION

# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>1</b>
<b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>5</b>
ZONE UA	6
ZONE UB	14
ZONE UH	22
ZONE U <sub>sL</sub>	31
ZONE UX	37
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>44</b>
ZONE AU1	45
ZONE AU2	53
ZONE AU <sub>sL</sub>	57
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>61</b>
ZONE A	62
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>69</b>
ZONE N	70

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

---

Le présent règlement s'applique à la commune de **LENT**.

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

---

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R 111-3.2, R 111-4 pour toutes les zones, R 111-14.2, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
  - Les zones d'intervention foncière.
  - La protection et l'aménagement de la Montagne.
  - Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé.  
Les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
  - Sursis à statuer.
  - Le droit de préemption urbain.
  - Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315.2,1).

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

---

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
  - La zone UA.
  - La zone UB et son secteur UBa
  - La zone UH.
  - La zone Usl
  - La zone UX
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
  - La zone AU1.
  - La zone AUsl.
  - La zone AU2

- Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
  - La zone A et son secteur Aa
- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :
  - La zone N et son secteur NI.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.  
L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18.3 du Code de l'Urbanisme).

## **ARTICLE 4 - DEFINITIONS**

---

### **1 - Adaptations mineures**

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

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

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

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

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

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

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
  
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne serait alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
  
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

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

---

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés en application de l'article L 311-1 et suivants du code forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.
- Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés à conserver.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.
- Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Dans les périmètres de risques létaux, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public de la catégorie 1 à 4 et les établissements de plein-air de catégorie 5 est proscrite.

## **TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UA

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

Elle concerne la partie dense et centrale de l'agglomération actuelle dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générales, à l'alignement des voies en ordre continu.

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

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

- Les constructions à usage agricole
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.

**De plus, dans la zone de dangers graves associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan, sont interdits :**

- la construction ou l'extension d'ERP relevant de la 1<sup>e</sup> à la 3<sup>e</sup> catégorie.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les commerces sont autorisés sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatible avec la vocation de la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre



- susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
  - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

---

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

#### **1) Accès :**

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

#### **2) Voirie :**

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

Toutefois dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants, des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie.

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

#### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, devra être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## 2) Assainissement des eaux usées :

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

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

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :
  - ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
  - ° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

## 4) Electricité et téléphone :

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

## 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 UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait maximum de 1,00 mètres par rapport à l'alignement quelle que soit la voie. A défaut de la construction elle-même, cette implantation peut être matérialisée par un mur maçonné de 1,20 m. de hauteur minimum, un garage, un bâtiment annexe ou tout autre élément de construction.

Des implantations différentes sont admises dans le cas suivant :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient.
- Lorsqu'une opération d'ensemble fait l'objet d'une recherche architecturale de qualité
- Sur la largeur de façade nécessaire à la création des parkings liés à la construction
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris bus, transformateurs EDF, etc...

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

A moins que le bâtiment ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Toutefois,**

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des bâtiments édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Pour des bâtiments implantée dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée en bordure de l'alignement.

### **Toutefois,**

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

Non réglementé

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UA6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'épout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

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.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements...

### **a/ Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas :

- des équipements collectifs
- des annexes
- des extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.

#### b/ Eléments de surface :

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

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements...

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

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun ayant l'aspect de la tuile conformément au nuancier déposé en mairie ; l'emploi de tout autre matériau est interdit. Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou comme élément de liaison.

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



#### c/ Clôtures:

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

Sont autorisés :

- Les murs pleins maçonnés ;
- Les murs bahuts surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une travée de clôture, doublés ou non de haies vives ;
- Les grillages d'aspect sobre doublés ou non de haies vives ;
- Les haies vives.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures seront préférentiellement composées de haies vives. Elles pourront être doublées d'un grillage d'aspect sobre.

A l'exception des murs en pierre, les murs et murets seront intégralement enduits. L'usage de matériaux avec finition intégrée est également autorisé. Les teintes seront choisies de manière à s'harmoniser avec l'environnement bâti.

La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,80 mètres, couverture ou chaperon compris.

#### d/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

#### e/ Dispositions particulières aux systèmes permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

En cas de mise en place de panneaux solaires ou de systèmes pour l'utilisation d'énergies renouvelables, ou de toitures végétalisées, les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être applicables à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

### **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHO nette

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, visiteurs, fournisseurs ...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération.
- Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.
- La justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

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

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

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

---

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

Non réglementé.



## ZONE UB

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

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

La zone UB comprend :

- Un secteur UBa de densité moindre, du fait de la protection des captages d'eau potable alimentant Bourg en Bresse et de la proximité d'une canalisation d'hydrocarbure. L'urbanisation de ce secteur est soumise aux conditions de la DUP de 1992 annexée au PLU.

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

#### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.
- Les habitations collectives de plus de 12 logements.

#### **De plus, dans la zone de dangers très graves associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan, sont interdits :**

- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.
- la construction ou l'extension d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

#### **De plus, dans la zone de dangers graves associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan, sont interdits :**

- la construction ou l'extension d'ERP relevant de la 1<sup>e</sup> à la 3<sup>e</sup> catégorie.

#### **ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur



fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les commerces sont autorisés sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
  - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

---

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

#### **1) Accès :**

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### **2) Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'une largeur minimum de 8 m. et une chaussée de 5.5 mètres de largeur.
- Le long des voies existantes ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir la plateforme de ces voies à 8 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie

terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Toutefois, des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie :

- Dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants,
- Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis groupé...),

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

### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, devra être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.
- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### 2) Assainissement des eaux usées :

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

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

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :
  - ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
  - ° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

#### 4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils 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 UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile..

#### Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient.
- Lorsqu'une opération d'ensemble fait l'objet d'une recherche architecturale de qualité
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Toutefois,**

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des bâtiments édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

### **Toutefois,**

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

- Non réglementé

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

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

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

### **Règle générale de hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

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.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faitage, ouvertures, alignements...

### **a/ Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

*La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.*

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas :

- des équipements collectifs
- des annexes
- **des extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.**

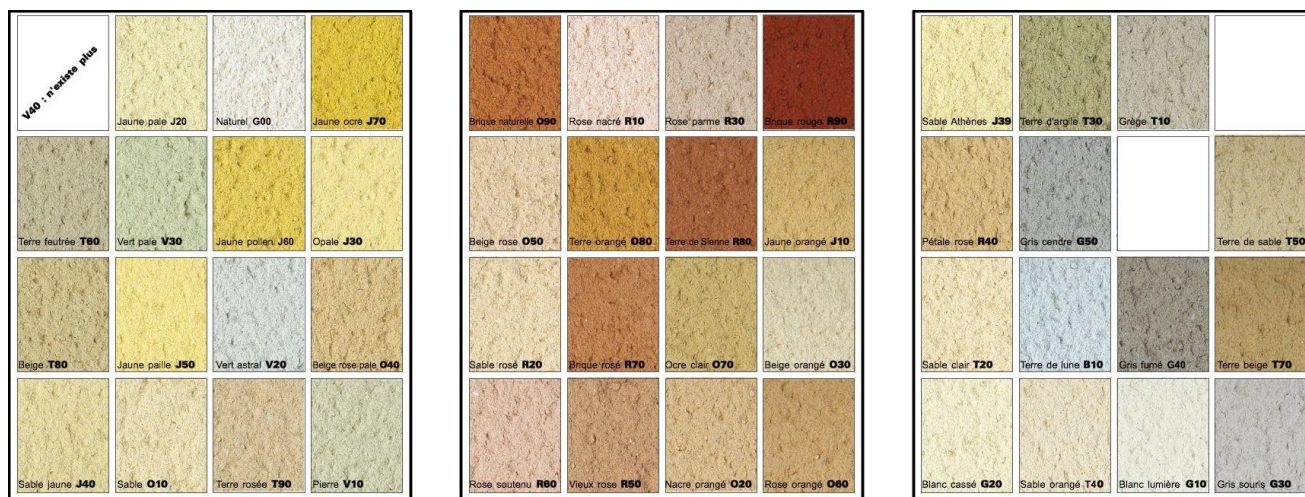
### **b/ Eléments de surface :**

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

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

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun ayant l'aspect de la tuile conformément au nuancier déposé en mairie ; l'emploi de tout autre matériau est interdit. Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou comme élément de liaison.

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



### c/ Clôtures:

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnement et les usages locaux.

Sont autorisés :

- Les murs pleins maçonnés ;
- Les murs bahuts surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une travée de clôture, doublés ou non de haies vives ;
- Les grillages d'aspect sobre doublés ou non de haies vives ;
- Les haies vives.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures seront préférentiellement composées de haies vives. Elles pourront être doublées d'un grillage d'aspect sobre.

A l'exception des murs en pierre, les murs et murets seront intégralement enduits. L'usage de matériaux avec finition intégrée est également autorisé. Les teintes seront choisies de manière à s'harmoniser avec l'environnement bâti.

La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,80 mètres, couverture ou chaperon compris.

### d/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

### e/ Dispositions particulières aux systèmes permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

En cas de mise en place de panneaux solaires ou de systèmes pour l'utilisation d'énergies renouvelables, ou de toitures végétalisées, les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être applicables à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHO nette

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, visiteurs, fournisseurs ...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération.
- Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.
- La justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

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

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

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

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

Les ensembles d'habitation de plus de 3 lots ou 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, ...). Ces espaces représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

Dans le cas de bassin de rétention, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager (talus végétalisés de pente relativement faible, plantations d'arbustes, ...).

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

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

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

Non règlementé



## ZONE UH

La zone UH correspond aux hameaux. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Cette zone recouvre les secteurs de la commune de taille et de capacité d'accueil limitées, équipées ou non dans lesquels les constructions sont autorisées.

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

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

- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.
- Les habitations collectives de plus de 12 logements.

**De plus, dans la zone de dangers très graves associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan, sont interdits :**

- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.
- la construction ou l'extension d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

**De plus, dans la zone de dangers graves associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan, sont interdits :**

- la construction ou l'extension d'ERP relevant de la 1<sup>e</sup> à la 3<sup>e</sup> catégorie.

#### **ARTICLE UH2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les commerces sont autorisés sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :



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

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

---

### **ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1) Accès :**

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### **2) Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'une largeur minimum de 8 m. et une chaussée de 5.5 mètres de largeur.
- Le long des voies existantes ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir la plateforme de ces voies à 8 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

**Toutefois, des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie :**

- Dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants,
- Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis groupé...),

## **ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, devra être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.
- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

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

### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :
  - ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
  - ° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

#### 4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils 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 UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

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

### **ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies ouvertes à la circulation automobile..

#### Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

## **ARTICLE UH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Toutefois,**

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des bâtiments édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

### **Toutefois,**

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

## **ARTICLE UH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

## **ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UB6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

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

### **Règle générale de hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

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.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements...

### **a/ Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas :

- des équipements collectifs
- des annexes
- des extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.

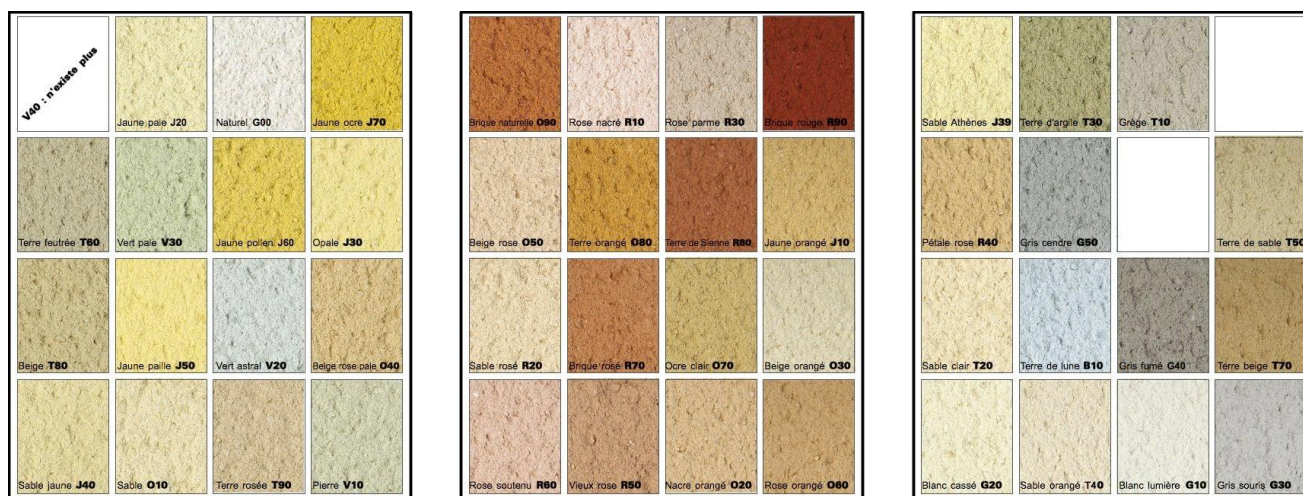
### **b/ Eléments de surface :**

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

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

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun ayant l'aspect de la tuile conformément au nuancier déposé en mairie ; l'emploi de tout autre matériau est interdit. Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou comme élément de liaison.

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



#### c/ Clôtures:

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnement et les usages locaux.

Sont autorisés :

- Les murs pleins maçonnés ;
- Les murs bahuts surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une travée de clôture, doublés ou non de haies vives ;
- Les grillages d'aspect sobre doublés ou non de haies vives ;
- Les haies vives.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures seront préférentiellement composées de haies vives. Elles pourront être doublées d'un grillage d'aspect sobre.

A l'exception des murs en pierre, les murs et murets seront intégralement enduits. L'usage de matériaux avec finition intégrée est également autorisé. Les teintes seront choisies de manière à s'harmoniser avec l'environnement bâti.

La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,80 mètres, couverture ou chaperon compris.

#### d/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

#### e/ Dispositions particulières aux systèmes permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

En cas de mise en place de panneaux solaires ou de systèmes pour l'utilisation d'énergies renouvelables, ou de toitures végétalisées, les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être applicables à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

## **ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des

constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHO nette

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, visiteurs, fournisseurs ...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération.
- Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.
- La justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

## **ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

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

Les ensembles d'habitation de plus de 3 lots ou 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, ...). Ces espaces représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

Dans le cas de bassin de rétention, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager (talus végétalisés de pente relativement faible, plantations d'arbustes, ...).

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

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

---

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

Non règlementé



## **ZONE UsI**

La zone UsI est destinée à accueillir des activités de loisirs et sportives et des équipements collectifs.

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

---

#### **ARTICLE UsI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs, et celles soumises à des conditions particulières et cités à l'article 2 suivant.

**De plus, dans la zone de dangers graves associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan, sont interdits :**

- la construction ou l'extension d'ERP relevant de la 1<sup>e</sup> à la 3<sup>e</sup> catégorie.

#### **ARTICLE UsI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que la création de leurs dépendances (garages, abris de jardin, piscines)

Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

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

---

#### **ARTICLE UsI3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **1) Accès :**

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

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

## 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UsI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### 2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur doit être mis en place. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :
  - ° Soit absorbées en totalité sur le terrain

° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

#### 4) Electricité et télécommunications :

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

### **ARTICLE UsI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UsI6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile..

Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient.
- Lorsqu'une opération d'ensemble fait l'objet d'une recherche architecturale de qualité
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

### **ARTICLE UsI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Toutefois,**

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des bâtiments édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

### **Toutefois,**

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

## **ARTICLE UsI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UsI9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE UsI10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Règle générale de hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

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.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UsI11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leur dépendances doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions ci-après.

### **a/ Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

*La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.*

### **b/ Eléments de surface :**

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

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

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



#### c/ Clôtures:

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

#### d/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

#### e/ Dispositions particulières aux systèmes permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

En cas de mise en place de panneaux solaires ou de systèmes pour l'utilisation d'énergies renouvelables, ou de toitures végétalisées, les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être applicables à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

### **ARTICLE UsI12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

### **ARTICLE UsI13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

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

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

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

---

### **ARTICLE UsI14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE UX

La zone UX est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, ou commerciales et de services.

Une partie de la zone UX est comprise dans les périmètres de protection des captages d'eau potable alimentant Bourg en Bresse.

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

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

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, hôtelier ainsi qu'à des aires de stationnement ou dépôts de véhicules, sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UX.2 du présent règlement.

**De plus, dans la zone de dangers graves associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan, sont interdits :**

- la construction ou l'extension d'ERP relevant de la 1<sup>e</sup> à la 3<sup>e</sup> catégorie.

#### **ARTICLE UX .2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives au périmètre de protection des captages d'eau potable.
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- Les aménagements et occupations du sol situés dans le périmètre de protection des puits de captage ne sont admis que dans la mesure où ils sont compatibles avec les exigences de protection des captages.

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

---

### **ARTICLE UX .3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

- Aucune opération ne peut prendre accès sur la RD22
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les accès à la voie publique qui desservent un tènement doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'une largeur minimum de 8 m. et une chaussée de 5.5 mètres de largeur.
- Le long des voies existantes ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir la plateforme de ces voies à 8 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.



**Toutefois**, des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie :

- Dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants,
- Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis groupé...),

## **ARTICLE UX .4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, devra être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.
- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

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

### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :
  - ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
  - ° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

#### 4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils 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 UX .5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement quelle que soit la voie.

Cette distance est portée à 12 mètres le long de la RD22.

#### Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Dans tous les cas, les installations classées doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites des zones urbanisables d'habitation. Ce recul doit être au moins égal à la distance réglementaire qui leur est imposée sans pouvoir être inférieure à 35 mètres.

#### **Toutefois,**

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des bâtiments édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

#### **Toutefois,**

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

Non réglementé.

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

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

### **ARTICLE UX .10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Règle générale de hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE UX .11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

### **Eléments de surface :**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. La finition doit être prévue dans la même tranche de travaux que la construction proprement dite.

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



### **Clôtures:**

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

## **ARTICLE UX .12 - STATIONNEMENT**

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

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, visiteurs, fournisseurs ...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération.
- Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.
- La justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

### **ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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

Un écran végétal peut être imposé en fonction de la nature de l'occupation du sol : dépôts de véhicules, de matériaux...etc

Les abords de la RD devront être plantés soit d'un rang d'arbres de hautes tiges, soit de bouquets d'arbres, soit encore de haies vives de même type que les haies naturelles avoisinantes.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé

## **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## ZONE AU1

La zone AU1 est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme à condition de respecter un schéma d'aménagement cohérent de la zone.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

#### **ARTICLE AU1. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.
- Les habitations collectives de plus de 12 logements.

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

- Les constructions, lotissements, installations et travaux divers doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble, **excepté pour les reliquats de zone dont la surface est inférieure à 2 000 m<sup>2</sup>.**

Celle-ci doit :

- Garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- S'inscrire dans un plan de masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès - forme - surface des tènements).
- Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.
- Seront seulement admises les constructions réalisées dans le cadre d'un lotissement ou d'une autre forme d'opération d'aménagement ou de construction à la condition que l'opération porte sur une superficie d'au moins 5000m<sup>2</sup>, cette superficie ne s'applique pas aux reliquats de zone.

De plus :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur

fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les commerces sont autorisés sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 250 m<sup>2</sup>.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
  - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

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

---

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

#### **1) Accès :**

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### **2) Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-



forme d'une largeur minimum de 8 m. et une chaussée de 5.5 mètres de largeur.

- Le long des voies existantes ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir la plateforme de ces voies à 8 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

**Toutefois, des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie :**

- Dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants,
- Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis groupé...),

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

### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, devra être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.
- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

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

### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :

- ° Soit absorbées en totalité sur le terrain

° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

#### 4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils 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 AU1 .5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile..

#### Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient.
- Lorsqu'une opération d'ensemble fait l'objet d'une recherche architecturale de qualité
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite

parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **Toutefois,**

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des bâtiments édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

### **Toutefois,**

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...
- 

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

Non réglementé.

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

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

### **Règle générale de hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

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.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

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

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leur dépendances doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions ci-après.

### **a/ Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas :

- des équipements collectifs
- des annexes
- des extensions dont l'emprise au sol est inférieure à 30 % de l'emprise au sol du bâtiment principal.

### **b/ Eléments de surface :**

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

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

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun ayant l'aspect de la tuile conformément au nuancier déposé en mairie; l'emploi de tout autre matériau est interdit. Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou comme élément de liaison.

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



### c/ Clôtures:

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnement et les usages locaux.

Sont autorisés :

- Les murs pleins maçonnés ;
- Les murs bahuts surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou d'une travée de clôture, doublés ou non de haies vives ;
- Les grillages d'aspect sobre doublés ou non de haies vives ;
- Les haies vives.

En limite séparative avec une zone A ou N, les clôtures seront préférentiellement composées de haies vives. Elles pourront être doublées d'un grillage d'aspect sobre.

A l'exception des murs en pierre, les murs et murets seront intégralement enduits. L'usage de matériaux avec finition intégrée est également autorisé. Les teintes seront choisies de manière à s'harmoniser avec l'environnement bâti.

La hauteur des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,80 mètres, couverture ou chaperon compris.

### d/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

### e/ Dispositions particulières aux systèmes permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

En cas de mise en place de panneaux solaires ou de systèmes pour l'utilisation d'énergies renouvelables, ou de toitures végétalisées, les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être applicables à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

## **ARTICLE AU1 12 - STATIONNEMENT**

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de SHO nette

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, visiteurs, fournisseurs ...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération.
- Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.
- La justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

## **ARTICLE AU1. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

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

Les ensembles d'habitation de plus de 3 lots ou 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, ...). Ces espaces représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

Dans le cas de bassin de rétention, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager (talus végétalisés de pente relativement faible, plantations d'arbustes, ...).

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

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

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

Non réglementé

## ZONE AU2

La zone AU2 est destinée à l'urbanisation future mixte à dominante d'habitat à moyen ou long terme.

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation dans l'immédiat. Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par l'intermédiaire d'une procédure de modification ou révision du PLU.

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

---

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

*Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU2.2 ci-dessous sont interdites.*

#### **ARTICLE AU2 .2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone:

Les équipements d'infrastructure et les constructions et aménagements qui sont liées à leur réalisation, à condition qu'ils ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone.

Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement de services publics,

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

---

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

Non réglementé.



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

### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

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

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.



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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1AU6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

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

### **Règle générale de hauteur :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

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

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

### **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

### **Eléments de surface :**

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

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



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

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

## **ARTICLE AU2 .13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non règlementé

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

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

Non règlementé

## **ZONE AUsl**

La zone AUsl est destinée à l'urbanisation future à moyen ou long terme pour des constructions et aménagements destinés à accueillir des activités de loisirs et sportives.

La zone AUsl est destinée, à court terme, à accueillir des aménagements liés et nécessaires à des activités de loisirs et sportives et des équipements collectifs, sans constructions.

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

#### **ARTICLE AUsl1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toute construction de bâtiment et toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs (en particulier aire de jeux de plein air ou aires de stationnement...), et celles soumises à des conditions particulières et cités à l'article 2 suivant.

#### **ARTICLE AUsl2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

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

#### **ARTICLE AUsl3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

## 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE AUsI4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

- Toute aménagement qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### 2) Assainissement des eaux usées :

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

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

Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :
  - ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
  - ° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

### 4) Electricité et télécommunications :

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

obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

#### **ARTICLE AU*s*15 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU*s*16 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU*s*17 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU*s*18 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U*s*19 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AU*s*110 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE U*s*111 - ASPECT EXTERIEUR**

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

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



### Clôtures:

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

## **ARTICLE AU*s*I12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE AU*s*I13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'aménagement des espaces libres doit être étudié de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

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

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

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

### **ARTICLE AU*s*I14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## ZONE A

La zone A. est la partie de la commune qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend un secteur Aa à proximité de l'espace urbanisé du centre bourg et dans lequel les constructions à usage agricoles sont interdites.

Certains secteurs de la zone A sont compris dans les périmètres létaux et de risques graves de la canalisation d'hydrocarbure.

Certains secteurs sont compris dans les périmètres de protection des captages d'eau potable alimentant Bourg en Bresse.

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

---

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au service public ou d'intérêt collectif.

##### **Toutefois, dans le secteur Aa :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

##### **Toutefois, dans la zone de vigilance associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan :**

Sont interdits les campings à la ferme, les gîtes et fermes auberges.

#### **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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



**1** – Les constructions accueillant du bétail, liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole, devront respecter une distance de 100,00 m de tout point d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**2** – En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même SHON

**3** – Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

**4** - Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L151- 11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole.

**5** - L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants à la date de publication du document d'urbanisme (à condition que l'emprise au sol soit au moins de 60 m<sup>2</sup> et dont les réseaux d'alimentation en eau potable, en électricité et en voirie soient existants) est admise une seule fois, à condition de ne pas dépasser 30% de la surface existante et avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le bâtiment après extension ne devra pas dépasser plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**6** - La création d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitations existants (dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol), limité à un rez-de-chaussée et dans un rayon de 30 m par rapport à l'habitation), sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

**7** – Les piscines liées aux habitations existantes sont admises si elles se situent dans un rayon de 30 m. par rapport aux habitations et sans limitation de surface.

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

---

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

#### **1) Accès :**

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le long des voies existantes ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir la plateforme de ces voies à 8 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

**Toutefois, des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie :**

- Dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants,

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

---

### 1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En cas d'absence de réseau d'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 pour l'alimentation humaine.
- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### 2) Assainissement des eaux usées :

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

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

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :

- ° Soit absorbées en totalité, ou en partie, sur le terrain
- ° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

### 4) Electricité et télécommunications :

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 15,00 mètres par rapport à l'axe quelle que soit la voie.

Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **Toutefois,**

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des bâtiments édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

### **Toutefois,**

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé.

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

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres pour les bâtiments agricoles
- 9 mètres pour les autres constructions

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.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leur dépendance doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions ci-après.

### **a/ Implantation et volume**

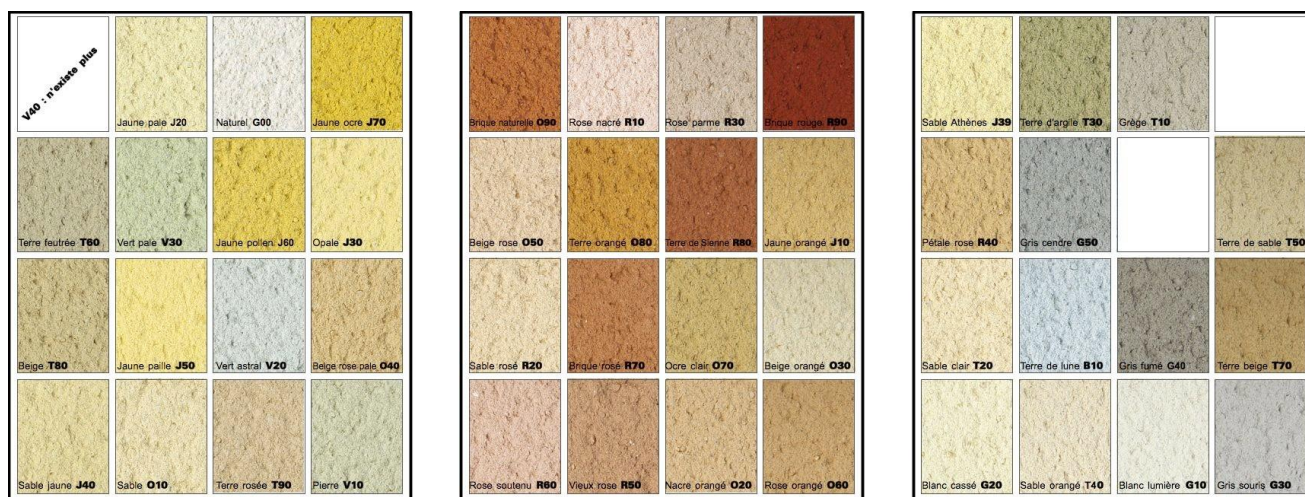
L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

### **b/ Eléments de surface :**

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. La finition doit être prévue dans la même tranche de travaux que la construction proprement dite.

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



### c/ Clôtures:

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

## **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

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

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

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

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

Un écran végétal peut être imposé en fonction de la nature de l'occupation du sol.

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

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

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

Non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## ZONE N

La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel et d'une zone réservée à l'exploitation des ressources du sous-sol.

La zone N comprend les secteurs dans lesquels se trouvent des habitats isolés pour lesquels on peut admettre une évolution limitée.

Elle comprend un sous-secteur :

- un secteur NI dans lequel on peut trouver des aires de sports et de loisir de plein air.
- un secteur Ns, dans lequel pourront être autorisées les équipements techniques nécessaires aux loisirs nautiques

Certains secteurs de la zone N sont compris dans les périmètres de protection immédiat et rapproché des captages d'eau potable alimentant Bourg en Bresse.

Certains secteurs de la zone N sont compris dans les périmètres létaux et de risques graves de la canalisation d'hydrocarbure.

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

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

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

#### **Toutefois, dans le secteur NI :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas liées et nécessaires :

- à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs de plein air sans constructions.
- dans les périmètres de risques létaux, la construction ou l'extension d'établissement recevant du public de la catégorie 1 à 4 et les établissements de plein-air de catégorie 5 est proscrite.



**De plus, dans la zone de dangers très graves associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan, sont interdits :**

- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.
- la construction ou l'extension d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

**De plus, dans la zone de dangers graves associée aux canalisations éthylène et Etrez Balan, sont interdits :**

- la construction ou l'extension d'ERP relevant de la 1<sup>e</sup> à la 3<sup>e</sup> catégorie.

**ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans l'ensemble de la zone, en dehors du secteur NI, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

1 - En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même surface de plancher.

2 - Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à des aménagements autorisés dans la zone.

3 - Les abris pour animaux (nécessaires à une exploitation agricole) lorsque leur emprise au sol est inférieure à 40 m<sup>2</sup> et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces. Les abris sont installés sur un sol de terre battue.

4 - Les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

5 - Les constructions et équipements liés et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et à la gestion des milieux naturels sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

6 - Les piscines liées aux habitations existantes sont admises à condition d'être situées dans un rayon de 30 m. par rapport aux habitations et sans limitation de surface.

7 - La création d'annexes fonctionnelles aux bâtiments d'habitations existants (dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (les piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol), limité à un rez-de-chaussée et dans un rayon de 30 m par rapport à l'habitation), sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

8 - L'extension mesurée des bâtiments d'habitations existants à la date de publication du document d'urbanisme (à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, que l'emprise au sol soit au moins de 60 m<sup>2</sup> et

dont les réseaux d'alimentation en eau potable, en électricité et en voirie soient existants) est admise une seule fois, à condition de ne pas dépasser 30% de la surface existante et avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

9 - Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L151- 11 du code de l'urbanisme est autorisé dès lors que cela ne compromet pas la vocation de la zone.

De plus, dans le secteur **Ns**, sont admis :

Les équipements techniques nécessaires aux loisirs nautiques

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

---

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

#### 1) Accès :

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

#### 2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le long des voies existantes ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir la plate-forme de ces voies à 8 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

**Toutefois, des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie :**

- Dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants,

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

### **1) Alimentation en eau :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En cas d'absence de réseau d'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 pour l'alimentation humaine.
- Lors de demande d'autorisation d'urbanisme, des prescriptions pourront être formulées pour assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **2) Assainissement des eaux usées :**

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

### **3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :

- ° Soit absorbées en totalité, ou en partie, sur le terrain
- ° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

#### 4) Electricité et télécommunications :

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

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

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

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 25,00 mètres par rapport à l'axe quelle que soit la voie.

Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient.
- En cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ce retrait, alors l'extension peut être implantée dans le prolongement du bâtiment existant.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

**Toutefois,**

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.

- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des bâtiments édifiés dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

**Toutefois,**

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

Non réglementé.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

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.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leur dépendances doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions ci-après.

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements...

### **a/ Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

*La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.*

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas des équipements collectifs.

### **b/ Eléments de surface :**

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

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

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun ayant l'aspect de la tuile conformément au nuancier déposé en mairie; l'emploi de tout autre matériau est interdit. Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) ou comme élément de liaison.

Les couleurs de façades devront être conformes au nuancier ci-dessous et déposé en Mairie.



#### c/ Clôtures:

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

Elles doivent être constituées en façade d'un muret maçonné plein de hauteur minimum 1,20 mètres, surmonté ou non d'une grille.

#### d/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

#### e/ Dispositions particulières aux systèmes permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

En cas de mise en place de panneaux solaires ou de systèmes pour l'utilisation d'énergies renouvelables, ou de toitures végétalisées, les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être applicables à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

### **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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



## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

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

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

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

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

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

Dans le cas de bassin de rétention, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager (talus végétalisés de pente relativement faible, plantations d'arbustes, ...).

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

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

---

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

Non réglementé.