

DEPARTEMENT DE L'AIN

**PERONNAS**



PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 6

2 – Règlement modifié

DOSSIER POUR NOTIFICATION

Vu pour être annexé à l'arrêté  
prescrivant la modification N° 6 en  
date du 26/10/2021

Le Maire,



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

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

La zone UB comprend :

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

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

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

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

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

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

De plus, dans le secteur Ube, sont interdits :

- Les puisards absorbants, le rejet dans le sol d'huiles, lubrifiants et de détergents, les décharges d'ordures, les cimetières.  
Toutes précautions devront être prises au niveau des aménagements pour éviter une pollution de la ressource en eau, notamment :
  - o Les canalisations de transport des eaux usées devront être étanches et leur étanchéité devra être régulièrement vérifiée.

- Le stockage d'hydrocarbures devra être évité, sinon des précautions particulières devront être prises : réalisation de cuvette de rétention s'il s'agit d'un réservoir non enterré. S'il est enterré, le réservoir devra être à sécurité renforcée (en fossé étanche ou à double paroi).
- Les eaux pluviales devront être prétraitées.

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

## ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat et d'industrie sont autorisées jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions édifiées le long des voies bryantes suivantes :
  - . R.D. 1083, voie bryante de catégorie 4
  - . Voies ferrées ligne 883000 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 884000 de catégorie 5
 sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
---

## ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.
- En dehors du secteur UBc, 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. En secteur UBc, les accès doivent être définis dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie pour ce secteur.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- En dehors du secteur UBc, chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum. En secteur UBc, les accès doivent être définis dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie pour ce secteur.

#### Voirie :

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

#### ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### Alimentation en eau :

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

##### Assainissement des eaux usées :

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

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

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

##### Electricité, téléphone et fibre optique :

- Les extensions, branchement et raccordement d'électricité, de téléphone **et de la fibre optique** doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.  
Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

##### Eclairage des voies :

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

## ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescriptions.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique. **Pour les piscines, cette règle de recul ne s'applique pas. Pour les constructions annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le retrait de 5 mètres ne s'impose que par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.**
- Dans le secteur UBc, les constructions peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 5 mètres, dans le respect de la ligne de front bâti définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
  - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie
  - . pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs
  - . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

A l'exception du secteur UBc, cet article s'applique également à l'échelle des lots et unités foncières issus d'un lotissement ou de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2 \geq 4$  m).
- La règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs électriques etc).
  - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
  - Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans le mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.
- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin sans en dépasser le gabarit.
- Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.

— Les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants :

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

- Pour les piscines et les constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, l'implantation est libre. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur mesurée sur la limite séparative ne devra pas dépasser 2,5 mètres

A l'exception du secteur UBc, cet article s'applique également à l'échelle des lots et unités foncières issus d'un lotissement ou de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Pas de prescriptions.

#### ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

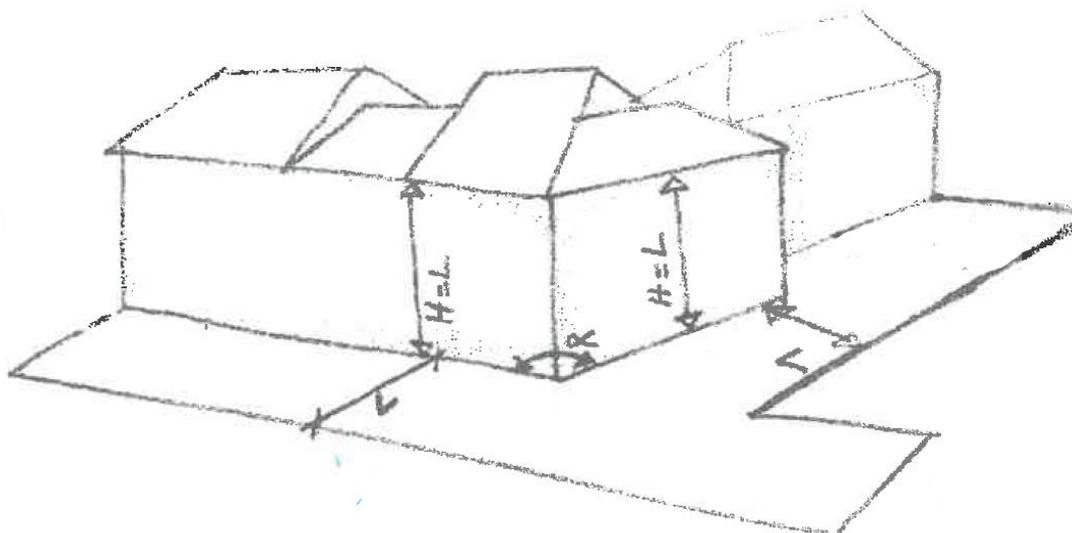
L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de la zone.

#### ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

**Légende :**  
**H** : hauteur de la construction  
**L** : largeur de la voie



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

Zone	Hauteur de la construction	Hauteur des ouvrages techniques (1), cheminées et autres superstructures
UB	7 m	12 m
UBa	10 m	Non réglementée
UBb	13 m	Non réglementée
UBc	16 m	Non réglementée

(1) Du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...

- En cas de toiture terrasse, l'égout du toit est défini au niveau de la dalle supérieure.

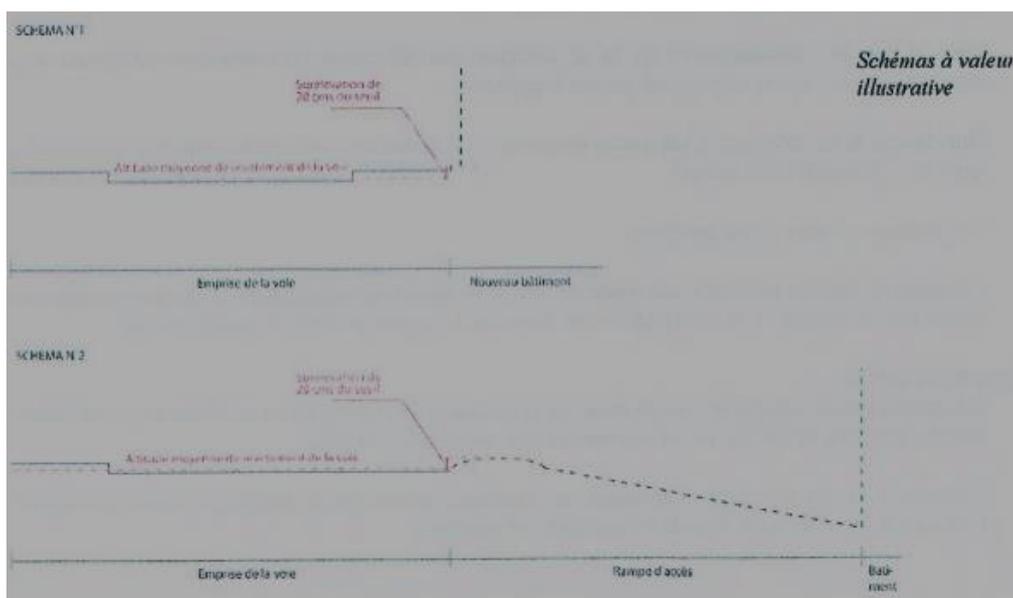
\* Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, des hauteurs différentes peuvent être admises.

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

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

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

Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès à la parcelle ou du tènement. Dans le cas particulier d'une rampe extérieure d'accès à un parking enterré ou semi-enterré, le seuil d'accès considéré est situé au début de la rampe en partant de la voie primaire, et non au pied de la rampe. La hauteur de 20cm minimum mentionnée dans le présent paragraphe est calculée à partir d'un point bas qui est l'altitude moyenne du revêtement de la voie située au droit de la construction. L'altitude moyenne mentionnée à la phrase précédente permettant d'établir la surélévation est à prendre en tous points de la voie.



## ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

### Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50%, à l'exception des bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, de loisirs et des postes de transformations électriques de distribution publique pour lesquels la pente de toiture sera au maximum de 20%.
- Dans le secteur UBc, les toitures terrasses sont autorisées. Pour les autres zones, ~~les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasses accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.~~ **les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment.**

### Toitures :

- Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.
- A moins qu'elles ne soient translucides, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite. ~~La teinte des couvertures sera ocre, rouge ou brune.~~ **Les teintes autorisées pour les tuiles sont brun, rouge, ocre ou ardoise. Les tuiles types provençales ne sont pas autorisées.**

- Les bâtiments à usage d'habitation avec une toiture en pente présenteront un forçage minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.
- Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U., celles-ci pourront ne pas s'appliquer.
- Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les toitures peuvent présenter une pente de toit et un aspect différents dans le cas de vérandas, de couverture de piscine, **de carports** et de petits bâtiments annexes de moins de ~~8 m<sup>2</sup>~~ **15 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

#### Eléments de surface :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

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

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

#### Clôtures, en limite séparative :

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

#### Divers :

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

#### Recherche architecture bioclimatique :

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

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

## ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les aires de manœuvre. Toutefois, une surface inférieure est admise pour les opérations d'aménagement ou de construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, compte tenu de la mutualisation des zones de circulation et de manœuvre.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

### **Zone UB sauf secteur UBc :**

Pour les constructions :

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

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

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 3 logements.

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

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

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

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

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

Pour les constructions à usage de foyer-logements, foyer de travailleurs, résidences services : 1 place pour 3 chambres ou 3 logements.

Pour les lycées et établissements d'enseignement :

- 1 place pour 1 emploi

et de plus pour les établissements de formation pour adultes :

- 1 place pour 10 élèves.

### **Secteur UBc :**

Pour les constructions :

- à usage d'habitation : 1,3 places par logement dont au moins 1 place dans un espace clos et couvert.

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

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 5 logements.

Pour les constructions à usage de commerce, y compris à usage hôtelier et de restaurant : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

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

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

Pour les constructions à usage de foyer-logements, foyer de travailleurs, résidences services : 1 place pour 3 chambres ou 3 logements.

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

Les exigences définies précédemment pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existants ou en cours de réalisation à proximité.

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

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

### ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

<b>SECTION 3 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

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

- Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

La zone AU1 actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

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

La zone AU1 comprend :

Un secteur AU1s qui est réservé pour le développement d'équipements sportifs

Des secteurs AU1a et AU1b qui autorisent des hauteurs plus importantes et une densité plus forte.

<u>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>
--

### ARTICLE AU1-1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

De plus, dans le secteur AU1s, sont interdites toutes les occupations et utilisations en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à des équipements collectifs à vocation sportive, sociale, de loisirs ou culturelle.

### ARTICLE AU1-2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination est autorisée ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles. Le changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.

- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher ~~hors œuvre nette~~ que le bâtiment détruit.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux.
- Les autres constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

Elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du quartier.

Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.

Elle doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone. Pour cela, en dehors du secteur AUIs, toute opération doit avoir une superficie au moins égale à 5000m<sup>2</sup> minimum. Toutefois, dans le cas où la partie restante, ou certaines parties restantes isolées représentent moins de 5000m<sup>2</sup>, leur aménagement peut être autorisé.

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

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

### ARTICLE AU1-3 – ACCES ET VOIRIE

#### Accès :

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

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

#### Voirie :

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

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

##### Alimentation en eau :

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

##### Assainissement des eaux usées :

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

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

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

##### Electricité, téléphone et fibre optique :

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

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

##### Eclairage des voies :

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

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

Pas de prescriptions.

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique. **Pour les piscines, cette règle de recul ne s'applique pas. Pour les constructions annexes inférieures à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le retrait de 5 mètres ne s'impose que par rapport à l'alignement des voies publiques ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.**
- Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure
  - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie
  - . pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs
  - . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures

Cet article s'applique à l'échelle des lots et unités foncières issus d'un lotissement ou de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2 \geq 4$  m).
- La règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services de télécommunications, transformateurs électriques etc).
  - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
  - Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans le mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.
- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin sans en dépasser le gabarit.
  - Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
  - Elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.
- Les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants :
- ~~lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15 m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.~~
  - Pour les piscines et les constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, l'implantation est libre. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur mesurée sur la limite séparative ne devra pas dépasser 2,5 mètres

Cet article s'applique également à l'échelle des lots et unités foncières, issus d'un lotissement ou de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

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

Pas de prescriptions.

#### ARTICLE AU1-9 – EMPRISE AU SOL

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

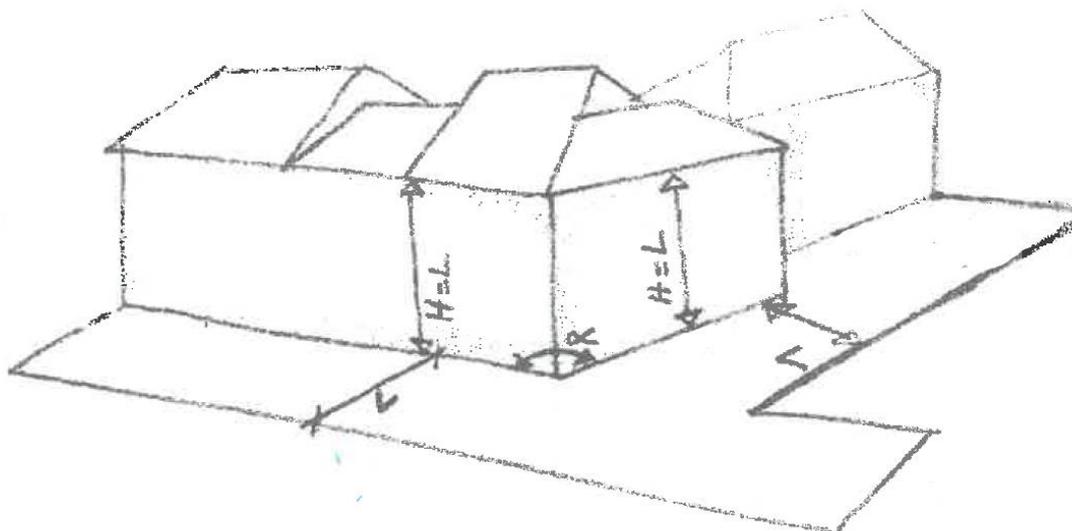
#### ARTICLE AU1-10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

##### 3) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

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

**Légende :**  
**H** : hauteur de la construction  
**L** : largeur de la voie



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

Zone	Hauteur de la construction	Hauteur des ouvrages techniques (1), cheminées et autres superstructures
AU1	7 m	12 m
AU1a	10 m	Non réglementée
AU1b	13 m	Non réglementée
AU1s	10 m	Non réglementée

(2) Du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...).

- En cas de toiture terrasse, l'égout du toit est défini au niveau de la dalle supérieure.

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

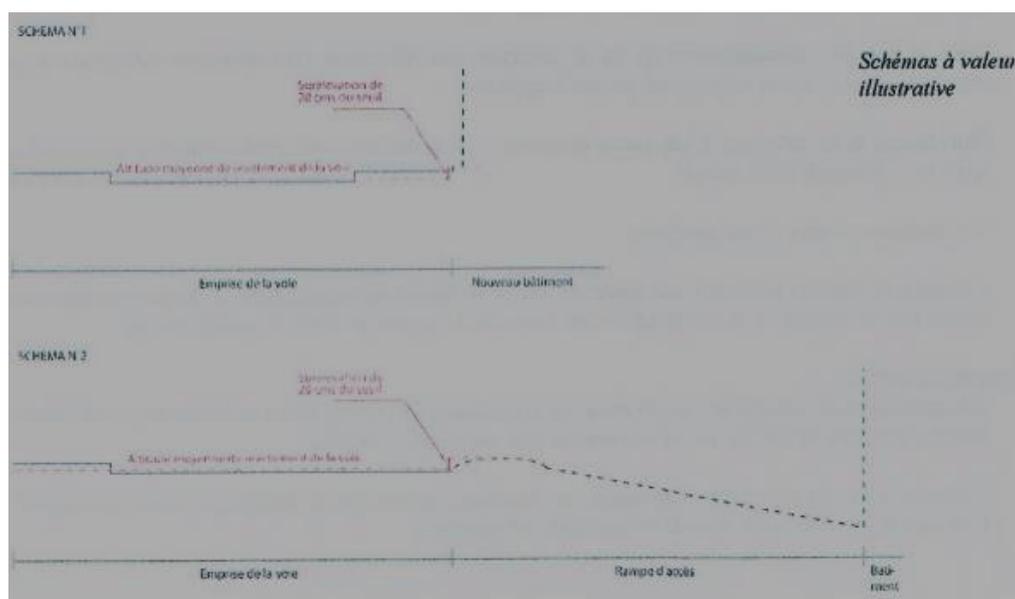
\* L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.

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

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

Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès à la parcelle ou du tènement. Dans le cas particulier d'une rampe extérieure d'accès à un parking enterré ou semi-enterré, le seuil d'accès considéré est situé au début de la rampe en partant de la voie primaire, et non au pied de la rampe. La hauteur de 20cm minimum mentionnée dans le présent paragraphe est calculée à partir d'un point bas qui est l'altitude moyenne du revêtement de la voie située au droit de la

construction. L'altitude moyenne mentionnée à la phrase précédente permettant d'établir la surélévation est à prendre en tous points de la voie.



#### ARTICLE AU1-11 – ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

#### Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50%, à l'exception des bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, de loisirs et les postes de transformation électrique de distribution publique pour lesquels la pente de toiture sera au maximum de 20%.
- ~~les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasses accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.~~ Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment.

#### Toitures :

- Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.
- A moins qu'elle ne soit translucide, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisés avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles en terre cuite dans une teinte allant du rouge au brun (brun, rouge ou ocre). Les teintes autorisées pour les tuiles sont brun, rouge, ocre ou ardoise. Les tuiles types provençales ne sont pas autorisées.

- Les bâtiments à usage d'habitation avec une toiture en pente présenteront un forçage minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.
- Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U., celles-ci pourront ne pas s'appliquer.
- Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les toitures peuvent présenter une pente de toit et un aspect différents dans le cas de vérandas, de couverture de piscine, **de carports** et de petits bâtiments annexes de moins ~~de 8 m<sup>2</sup>~~ **15 m<sup>2</sup>** d'emprise au sol.

#### Eléments de surface :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

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

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

#### Clôtures, en limite séparative :

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

#### Divers :

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

#### Recherche architecture bioclimatique :

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

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

#### ARTICLE AU1-12 – STATIONNEMENT

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les aires de manœuvre. Toutefois, une surface inférieure est admise pour les opérations d'aménagement ou de construction d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, compte tenu de la mutualisation des zones de circulation et de manœuvre.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions :

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

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

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 3 logements.

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

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

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

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

Pour les lycées et établissements d'enseignement :

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

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

Les exigences définies précédemment pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existants ou en cours de réalisation à proximité.

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

- soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

### ARTICLE AU1-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

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

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

<b>SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :

<b>Type</b>	<b>Zone AU1</b>	<b>Secteurs AU1a et AU1b</b>
habitat	0.25	0.40
équipement collectif	Pas de COS	Pas de COS
autres	0.40	0.40

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- Sauvegarder la qualité des paysages et des milieux naturels
- Equilibrer les secteurs urbanisés par des espaces verts
- Prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales.

La zone N comprend :

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

<b>SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>
--

### ARTICLE N1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article N2 du présent règlement.

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

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

- Le fonçage de puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert, à l'exception des travaux nécessaires à l'amélioration des écoulements des eaux.
- Le rejet dans le sol des huiles et lubrifiants
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale les dépôts de matières usées ou dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux
- Les rejets, déversements et épandages des matières de vidange, des eaux usées et des boues de station d'épuration
- L'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées individuels ou collectifs
- L'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées brutes ou après traitement, de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, de produits chimiques
- La construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local habité par des animaux
- La mise en place d'abreuvoirs ou de mangeoires à moins de 50 mètres du périmètre de protection immédiate
- Les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation...)
- L'aménagement de cimetières et de terrains de camping
- Les constructions artisanales et industrielles et les constructions à usage d'habitation.

## ARTICLE N2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### Rappel

Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :

- . R.N 83, voie bruyante de catégorie 2
- . Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5

sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.

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

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

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

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

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

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

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

Les piscines liées à une habitation existante.

Les boxes à chevaux sont autorisés dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;

Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôtes, gîtes ruraux...

Les constructions et équipements liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.

Les équipements de loisirs liés à l'image de la forêt comme lieu de promenade.

Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.

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

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

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

Les constructions nouvelles à usage d'habitation.

Les constructions nouvelles à usage d'activité tertiaire ou de services liées à une habitation ainsi que leurs annexes.

### **Secteur Nei – périmètre de protection immédiate – ne sont admis que :**

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

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

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

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

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

Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures nécessaires à l'entretien et l'exploitation du champ captant.

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes (parcelles n° 532, 524, 842, 1032, 1694, 1721, 2115 et 5223) seront tolérées. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement par une conduite étanche.

Les zones boisées devront rester boisées.

Les équipements sportifs de plein air.

### **Conditions :**

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

Ainsi sont règlementées :

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

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

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

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

Accès :

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

Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite de propriété. **Pour les constructions existantes, en fonction de la disposition des lieux un recul inférieur pourra être accordé.**

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

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

Assainissement des eaux usées :

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

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

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

#### Electricité, téléphone et fibre optique :

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

#### ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque la construction engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau public 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 doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la chaussée de certaines voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Marge de recul par rapport à l'axe</b>
RD 1083- RD 1075- RD 117	35m pour les constructions à usage d'habitation 25m pour les autres bâtiments
RD 22	20m
Autres voies	15m

- **Dans le secteur Nh** les constructions doivent être implantées en retrait minimum de **12 mètres** par rapport à l'emprise publique. **Les bâtiments annexes de moins de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.00m pourront être implantés avec un recul de 5 m par rapport à l'emprise publique**
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - . pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs
  - . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures

#### ARTICLE 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 d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $H/2 \geq 4$  m).

- **Dans le secteur Nh**, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de ~~42~~ **15 mètres** par rapport à la limite séparative. **Pour les piscines et les constructions annexes de moins de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres, l'implantation est libre. Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la hauteur mesurée sur la limite séparative ne devra pas dépasser 2,5 mètres.**
- **Toutefois, dans l'ensemble de la zone N**, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Elles constituent des bâtiments à vocation de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (service des télécommunications, transformateurs EDF...).
  - Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.
- **De plus, dans l'ensemble de la zone N**, elles peuvent respecter une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Pas de prescriptions.

#### ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

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

##### **Dans le secteur Nh :**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à ~~0.04~~ **0.05**.

Il ne s'applique pas pour la construction de bâtiments annexes détachés du bâtiment principal, à la condition que l'emprise au sol totale de tous les bâtiments annexes ne dépasse pas ~~40~~ **60 m<sup>2</sup>**.

Il ne s'applique pas non plus pour les piscines.

#### ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

##### **Dans le secteur Nh :**

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

Habitations : R+1

Autres constructions : 7m

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

#### ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

#### Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50%, **à l'exception des bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, de loisirs et postes de transformation électrique de distribution publique pour lesquels la pente de toiture sera au maximum de 20%.**
- ~~Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasses accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.~~ **Les toitures terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol du bâtiment.**

#### Toitures :

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

#### Eléments de surface :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

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

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, hors soutènement, y compris si elle est constituée de haies vives.

#### Clôtures, en limite séparative :

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

#### Divers :

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

#### Recherche architecture bioclimatique :

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

### ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

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

### ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

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

<b>SECTION 3 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b>
--

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.