

Commune de MEXIMIEUX

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME



4 – Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 20 décembre 2022 Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision approuvée le	23 septembre 2013
	Modification simplifiée n°1 approuvée le	27 juin 2016
	Mise à jour du PLU par arrêté	05 octobre 2017
	Mise à jour du PLU par arrêté	08 février 2019
	Modification n°3 approuvée le	20 décembre 2022
	Modification n°4 approuvée le	20 décembre 2022

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	5
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE UA	12
CARACTÈRE DE LA ZONE	12
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	13
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	14
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	20
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	21
ZONE UAA	22
CARACTÈRE DE LA ZONE	22
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	24
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	30
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	31
ZONE UB	32
CARACTÈRE DE LA ZONE	32
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	33
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	35
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	44
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	44
ZONE UG	45
CARACTÈRE DE LA ZONE	45
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	45
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	46
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	50
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	50
ZONE UL	51
CARACTÈRE DE LA ZONE	51
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	52
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	52
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	57
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	57
ZONE UX	58
CARACTÈRE DE LA ZONE	58
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	60
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	67
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	67
TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER	68
ZONE 1AU	69
CARACTÈRE DE LA ZONE	70
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	70

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	71
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	78
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	78
ZONE 1AUX	79
CARACTÈRE DE LA ZONE	79
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	79
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	80
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	86
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	86
ZONE 2AU	87
CARACTÈRE DE LA ZONE	88
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	88
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	88
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	89
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	89
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>90</u>
ZONE A	91
CARACTÈRE DE LA ZONE	91
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	92
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	93
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	99
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	99
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>100</u>
ZONE N	101
CARACTÈRE DE LA ZONE	101
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	102
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	103
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	109
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	109
<u>ANNEXES</u>	<u>110</u>
PALETTES CHROMATIQUES	111
REGLEMENTATION DES CLOTURES	119
LEXIQUE	121

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **MEXIMIEUX**.

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 articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme régissant le règlement national d'urbanisme et applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme,
- les servitudes d'utilité publique jointes au présent dossier de P.L.U.,
- les articles L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal.

En ce qui concerne les lotissements :

- Conformément à l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir.

- Conformément à l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

1° La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;

2° L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L 442-10, L 442-11 et L 442-13 sont opposables.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

1 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui correspond au centre ancien de Meximieux.

La zone **UAa**, zone qui correspond à une zone d'urbanisation dense en périphérie du centre ancien.

La zone **UB**, zone d'urbanisation périphérique moins dense,

Elle comprend :

Le secteur **UBarch**, correspondant au secteur de l'ancienne cité EDF présentant un intérêt architectural fort,

Le secteur **UBd**, correspondant au secteur en covisibilité avec Pérouges,

Le secteur **UBf**, correspondant à des quartiers pavillonnaires à forte densité,

Le secteur **UBg**, correspondant au secteur d'instabilité des sols,

Le secteur **UBj**, correspondant au secteur du lotissement du château.

La zone **UG**, zone urbaine réservée à l'implantation d'une gendarmerie,

La zone **UL**, zone urbaine réservée aux équipements collectifs,

Elle comprend :

Le secteur **ULg**, correspondant au secteur d'instabilité des sols,

Le secteur **ULv**, correspondant au secteur réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Le secteur **ULt**, correspondant à un équipement télécom.

La zone **UX**, zone urbaine réservée à l'accueil d'activités,

Elle comprend :

Le secteur **UXa** correspondant à un secteur cerné par des voies publiques,

Le secteur **UXc**, correspondant au secteur réservé à l'accueil d'activités commerciales,

Le secteur **UXe**, correspondant au secteur réservé à l'accueil d'activités liées à l'exploitation du sous-sol et dépôt de déchets inertes,

Le secteur **UXha**, correspondant au secteur comprenant des habitations,

Le secteur **UXs**, correspondant au secteur réservé à l'aménagement d'aires de stationnement,

Le secteur **UXf**, correspondant au secteur qui longe la voie de chemin de fer.

2 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte, sous réserve d'une urbanisation organisée et compatible avec son orientation d'aménagement et de programmation.

La zone **1AUx**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités, sous réserve d'une urbanisation organisée et compatible avec son orientation d'aménagement et de programmation.

La zone **2AU**, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elle comprend :

Le secteur **2AUg**, correspondant au secteur d'urbanisation future présentant des risques d'instabilité des sols,

Le secteur **2AUL**, correspondant au secteur d'urbanisation future réservé aux équipements collectifs,

Le secteur **2AUx**, correspondant au secteur d'urbanisation future réservé à l'accueil d'activités.

3 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole pouvant accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Elle comprend :

Le secteur **Aa**, correspondant au secteur de la zone **A** dans lequel tout aménagement est interdit en dehors de ceux nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif,

4 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

Elle comprend :

Le secteur **NL** zone naturelle dans laquelle pourront être autorisés des équipements collectifs de plein air,

Le secteur **Nj** zone naturelle correspondant à des jardins,

Le secteur **Njf** zone naturelle correspondant à des jardins familiaux ou des jardins partagés.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Extension mesurée des bâtiments existants :

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

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

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

- le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne 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.

2 – Exploitation agricole

Article L 311-1 du code rural et de la pêche.

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L 722-1 et L 722-20. »

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L 421-4 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à la délibération n° 2007.160 en date du conseil municipal du 17 décembre 2007.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées conformément à l'article L 111-15 du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions, aménagements, installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L 421-1 et 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 titre des articles L 151-23, L 113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, en particulier les immeubles identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme et dans le champ de visibilité de la cité de Pérouges au titre des articles L 621-30 et suivants du Code du Patrimoine.
- En application des articles L 531-14 et suivants du code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
Les articles L 521-1 et suivants du Code du Patrimoine définissent les mesures d'archéologie préventive.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA concerne la partie centrale et ancienne de Meximieux, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, de façon dense à l'alignement des voies en ordre continu.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de l'habitat, des équipements correspondants, des activités commerciales, de services et artisanales non nuisantes. La mixité urbaine est favorisée.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités industrielles,
- Les occupations et utilisations du sol à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de campings, de caravanage et d'habitation légère de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux ouvrages et constructions admises dans la zone,
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; 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 leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve 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 aux personnes et aux biens.
- Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 500 m².
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou les nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments.

Enfin, dans le secteur de préservation des commerces L 151-16 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination en logement de locaux utilisés pour du commerce, des services ou des bureaux situés en rez-de-chaussée sur rue est interdit pour une durée de 5 ans à compter de la cessation de toute activité économique.

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service en rez-de-chaussée avec une vitrine sur rue, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue. Sauf si le local est inoccupé depuis plus de 5 ans.

Toutefois, dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. 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.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une plate-forme de 8 mètres de large et une chaussée de 5 mètres de large.

ARTICLE UA 4 - 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, 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.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a - Alignement

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier, à créer, ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au maximum de 2 mètres.

b - Cas particuliers

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- ⇒ les piscines,
- ⇒ les locaux poubelles,
- ⇒ pour les constructions annexes d'une hauteur maximum inférieure à 3.50 mètres,

- ⇒ pour un projet de construction intéressant un tènement présentant sur la voie un front d'au moins 30 mètres,
- ⇒ pour les constructions implantées le long de voies et emprises publiques à créer,
- ⇒ dans la mesure où il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonné en clôture...),
- ⇒ les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les balcons en saillie sont admis sur le domaine public, dans le respect du règlement de voirie et sous réserve :

- pour les rues de Genève, de Lyon, la place Vaugelas et l'avenue du Docteur Boyer: de ne pas excéder une profondeur de 80 cm ;
- pour la rue de l'Eglise : que la largeur du balcon ne soit pas supérieure, à l'aplomb, à celle du trottoir ;
- pour les autres rues : de ne pas excéder une profondeur de 2,3 m et de ne pas être plus profonds que le trottoir qu'ils surplombent.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

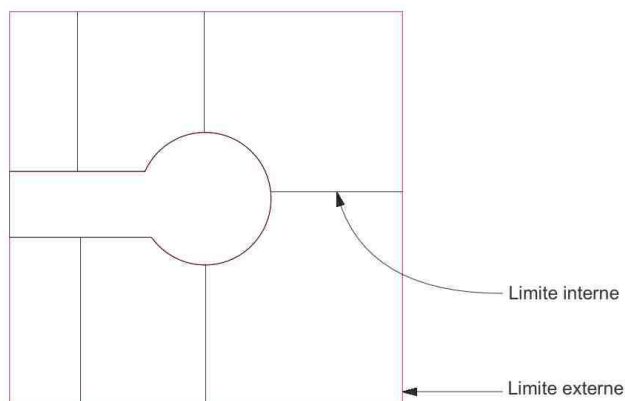
1. Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

2. Il pourra être prescrit une implantation en ordre continu ou semi continu de manière à assurer une continuité avec le bâti existant.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les piscines,
- Les constructions annexes quand la géométrie du terrain complique l'application de la règle générale,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.



ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

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

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage du bâtiment.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans les cas suivants :

- ⇒ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
- ⇒ en cas de reconstruction après sinistre.

De plus, dans le cadre de l'aménagement, la réhabilitation ou la reconstruction après démolition du bâtiment repéré au titre de l'article **L 151-19** du Code de l'Urbanisme situé à l'angle de la rue de Lyon et de la rue Marcel Vion, la hauteur maximum ne pourra dépasser celle actuellement existante.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures et alignements.
- Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.
- Les éléments repérés sur le plan au titre de l'article **L 151-19** du Code de l'Urbanisme seront préservés dans leur aspect.

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 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 - Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans.

Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement ou dans le cadre d'un attique,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune. Leurs teintes doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes concernant le nombre de pans, la pente et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin (sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²), les vérandas, toiles d'ombrage, pergolas et carports.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

c – Aspect de façade

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 façades présenteront sur la plus grande partie de leur surface un aspect enduit (coloré ou peint) ou de pierre apparente.

Les teintes de façade, de menuiseries, et de ferronneries doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter les palettes chromatiques annexées au présent règlement.

Les palettes chromatiques ne sont pas applicables aux rez-de-chaussée occupés par des commerces ou des services. Les rez-de-chaussée occupés par des commerces ou des services ne doivent pas comporter plus de trois couleurs en façade.

Les volets battants extérieurs (persiennés ou non) des constructions existantes doivent être maintenus.

Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade : leur installation en saillie de la façade ou dans l'embrasure de la fenêtre est strictement interdite.

d – Clôtures

Se reporter aux dispositions en annexe concernant les clôtures.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

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.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UA3 - paragraphe 1.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour l'habitat : 2 places par logement,
- pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus pour les

véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 à 12 logements...).

- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Il sera prévu au moins 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création ou l'aménagement de commerce de proximité dont la surface de vente n'excède pas 50 m², et dans le cas des équipements collectifs.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 mètres et une largeur de :

- 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
- 2,90 mètres entre deux murs et/ou clôtures ;
- 2,50 mètres dans les autres cas.

1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- 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 150 m (article L 151-33 du Code de l'Urbanisme).

2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement :

- soit lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas ;
- soit dans le cas du changement de destination d'un local à usage de bureau ou de commerce situé en étage en habitation, dans la limite de trois logements.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 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, et notamment les arbres.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces plantations sont destinées à apporter de l'ombre aux places de stationnement et doivent être conçues dans ce sens.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

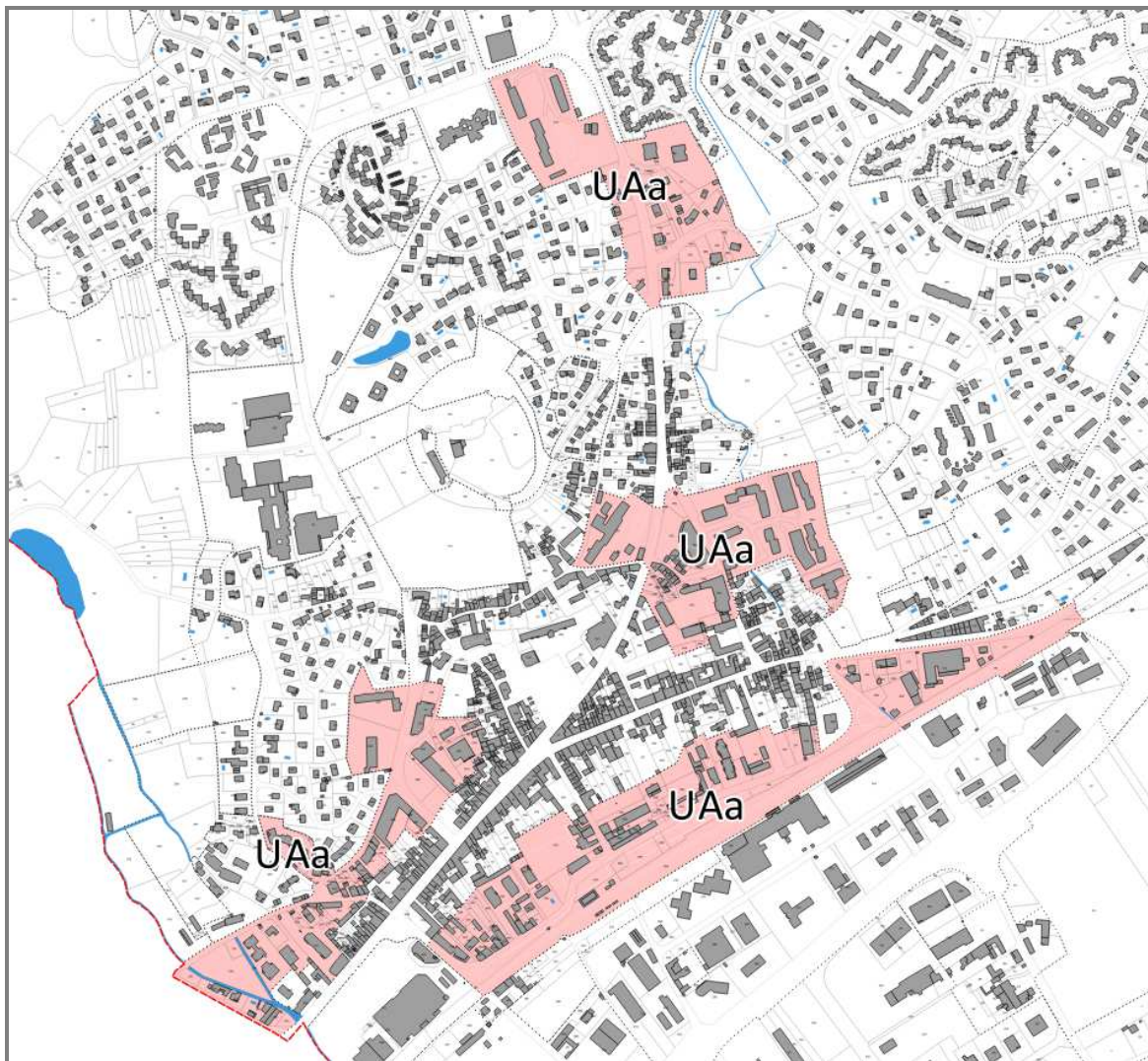
ARTICLE UA 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre des opérations de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UAa



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UAa correspond à une zone de faubourg en périphérie du centre ancien accueillant des immeubles collectifs en rénovation de l'urbanisation ancienne.

La vocation principale de cette zone est l'accueil de l'habitat, des équipements correspondants, des activités commerciales, de services et artisanales non nuisantes. La mixité urbaine est favorisée.

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

ARTICLE UAa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités industrielles,
- Les occupations et utilisations du sol à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de campings, de caravanage et d'habitation légère de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux ouvrages et constructions admises dans la zone,
- Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

ARTICLE UAa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de danger, inconvénient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; 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 leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve 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 aux personnes et aux biens,
- Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 500 m²,
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ou les nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments.

Enfin, dans le secteur de préservation des commerces L 151-16 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination en logement de locaux utilisés pour du commerce, des services ou des bureaux situés en rez-de-chaussée sur rue est interdit pour une durée de 5 ans à compter de la cessation de toute activité économique.

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service en rez-de-chaussée avec une vitrine sur rue, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue. Sauf si le local est inoccupé depuis plus de 5 ans.

Toutefois, dans le cas du transfert d'un service ou commerce avec vitrine créant à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce une nouvelle surface commerciale ou de service avec vitrine au moins équivalente à celle existante avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UAa 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. 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.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une plate-forme de 8 mètres de large et une chaussée de 5 mètres de large.

ARTICLE UAa 4 - 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, 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.

L'installation d'une cuve de rétention des eaux pluviales est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation, selon les volumes suivants :

- 4 à 5 m³ par logement individuel ou groupé ;
- 2 m³ par logement collectif.

Le trop plein sera évacué soit :

- dans le réseau d'eau pluviale si le raccordement est possible (sauf impossibilité technique) ;
- par un système de puits perdu.

Il conviendra d'assurer une stricte séparation physique entre la cuve de rétention des eaux pluviales et le réseau d'eau potable pour éviter tout retour d'eau dans le réseau public.

Il est demandé de veiller à ne pas créer de gîtes larvaires de moustiques vecteurs de maladies et de les supprimer le cas échéant.

De plus, les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitations de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces non imperméabilisés dont la superficie doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement. Dans ces espaces peuvent être pris en compte les stationnements verts et les toitures végétalisées.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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 UAa 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UAa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Toutefois, les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

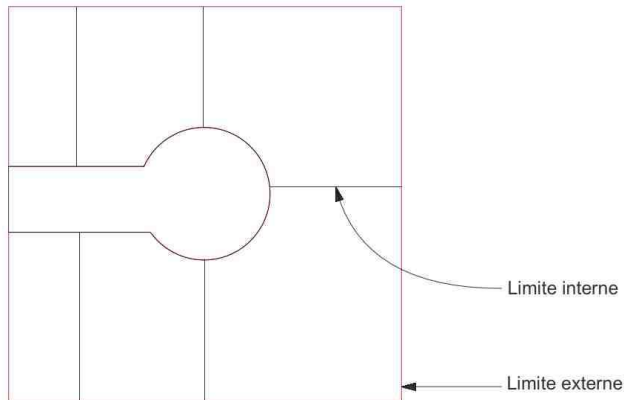
ARTICLE UAa 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte 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 2 mètres.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les piscines,
- Les constructions annexes quand la géométrie du terrain complique l'application de la règle générale,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.



ARTICLE UAa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE UAa 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UAa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

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

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 mètres au faîtage du bâtiment.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans les cas suivants :

- ⇒ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
- ⇒ en cas de reconstruction après sinistre.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UAa 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures et alignements.
- Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

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 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 - Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans.

Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement ou dans le cadre d'un attique,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune. Leurs teintes doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes concernant le nombre de pans, la pente et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin (sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²), les vérandas, toiles d'ombrage, pergolas et carports.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

c – Aspect de façade

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 façades présenteront sur la plus grande partie de leur surface un aspect enduit (coloré ou peint) ou de pierre apparente.

Les teintes de façade, de menuiseries, et de ferronneries doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter les palettes chromatiques annexées au présent règlement.

Les palettes chromatiques ne sont pas applicables aux rez-de-chaussée occupés par des commerces ou des services. Les rez-de-chaussée occupés par des commerces ou des services ne doivent pas comporter plus de trois couleurs en façade.

Les volets battants extérieurs (persiennés ou non) des constructions existantes doivent être maintenus.

Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade : leur installation en saillie de la façade ou dans l'embrasure de la fenêtre est strictement interdite.

d - Clôtures

Se reporter aux dispositions en annexe concernant les clôtures.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

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.

ARTICLE UAa 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UAa3 - paragraphe 1.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour l'habitat : 2 places par logement,
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus pour les

véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements...).

- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Il sera exigé au moins 1 place pour 50 m² de surface de plancher. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création ou l'aménagement d'équipements collectifs.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 mètres et une largeur de :

- 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
- 2,90 mètres entre deux murs et/ou clôtures ;
- 2,50 mètres dans les autres cas.

1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- 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 150 m (article L 151-33 du Code de l'Urbanisme).

2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement :

- soit lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas ;
- soit dans le cas du changement de destination d'un local à usage de bureau ou de commerce situé en étage en habitation, dans la limite de trois logements.

ARTICLE UAa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 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, et notamment les arbres.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces plantations sont destinées à apporter de l'ombre aux places de stationnement et doivent être conçues dans ce sens.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAa 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

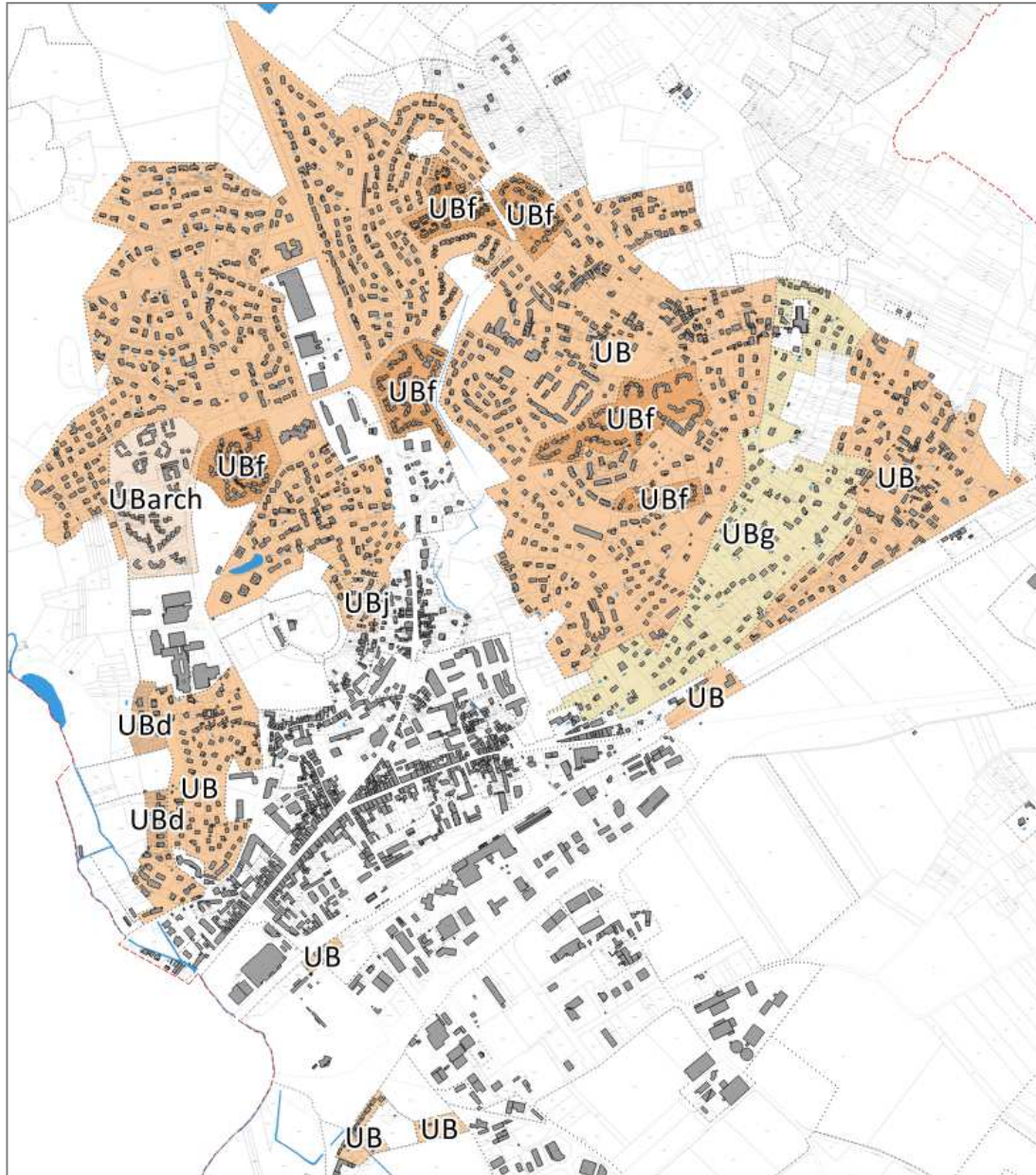
ARTICLE UAa 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UAa 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre des opérations de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UB



CARACTÈRE DE LA ZONE

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.

Elle comprend :

Le secteur **UBarch**, correspondant au secteur de l'ancienne cité EDF présentant un intérêt architectural fort,

Le secteur **UBd**, correspondant au secteur en covisibilité avec Pérouges,

Le secteur **UBf**, correspondant à des quartiers pavillonnaires à forte densité,

Le secteur **UBg**, correspondant au secteur d'instabilité des sols,

Le secteur **UBj**, correspondant au secteur du lotissement du château.

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

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités industrielles,

Les occupations et utilisations du sol à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,

Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés,

Les garages collectifs de caravanes,

Les terrains de campings, de caravanage et d'habitation légère de loisirs,

Le stationnement de caravanes isolées,

Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux ouvrages et constructions admises dans la zone,

Les démolitions susceptibles de nuire à la qualité architecturale de la zone.

Toutefois, dans le secteur **UBd** :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des maisons d'habitation et leurs annexes fonctionnelles,

Toutefois, dans le secteur **UBarch** :

Sont interdites les constructions annexes détachées du bâtiment principal, à l'exception des piscines enterrées qui sont admises sous conditions.

Les piscines hors-sol et démontables qu'elles soient souples ou rigides et les piscines semi-enterrées sont interdites.

De plus, dans les secteurs à protéger repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, toute construction est interdite et les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées à l'identique.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de

danger, inconvéient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; 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 leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,

- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve 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 aux personnes et aux biens,
- Les bâtiments à usage de commerce ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 500 m²,
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou les nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments.

Dans le secteur UBarch, les piscines enterrées sont admises sous réserve que les margelles ne dépassent pas 10 cm de hauteur conformément à l'image ci-dessous.



Dans le secteur UBg, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir la mise en œuvre des mesures permettant la prise en compte de l'aléa « risques de glissement de terrains » (étude de sol, fondations spéciales si nécessaire, affouillement et exhaussement de terrain limité, talutage limité, etc.).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. 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.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

Les accès directs sur la RD 22a sont interdits.

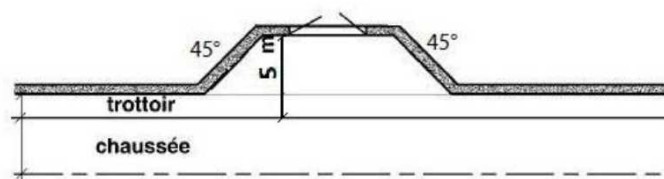
2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une plate-forme de 8 mètres de large et une chaussée de 5 mètres de large.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, la plate-forme s'inscrira dans un cercle de 12 mètres de diamètre hors place de stationnement.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, soit pour un portail parallèle à la route un retrait à la chaussée d'au moins 5 mètres.



Toutefois :

- une implantation à l'alignement sera admise sous réserve de l'installation d'un portail motorisé coulissant ou ouvrant vers l'intérieur de la propriété ;
- en zone UBf les portails d'entrées peuvent être réalisés à l'alignement de la voie publique ou selon un retrait défini librement.

ARTICLE UB 4 – 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, 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.

L'installation d'une cuve de rétention des eaux pluviales est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation, selon les volumes suivants :

- 4 à 5 m³ par logement individuel ou groupé ;
- 2 m³ par logement collectif.

Le trop plein sera évacué soit :

- dans le réseau d'eau pluviale si le raccordement est possible (sauf impossibilité technique) ;
- par un système de puits perdu.

Il conviendra d'assurer une stricte séparation physique entre la cuve de rétention des eaux pluviales et le réseau d'eau potable pour éviter tout retour d'eau dans le réseau public.

Il est demandé de veiller à ne pas créer de gîtes larvaires de moustiques vecteurs de maladies et de les supprimer le cas échéant.

De plus, les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitations de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces non imperméabilisés dont la superficie doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement. Dans ces espaces peuvent être pris en compte les stationnements verts et les toitures végétalisées.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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 UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre, à l'exception de la RD22a (route de Chalamont) pour laquelle une marge de recul minimal est reportée au règlement graphique.

Toutefois, les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Dans le secteur UBj, Le long de l'Allée du Château, les constructions devront obligatoirement respecter l'alignement des bâtiments existants.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : 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 2 mètres.

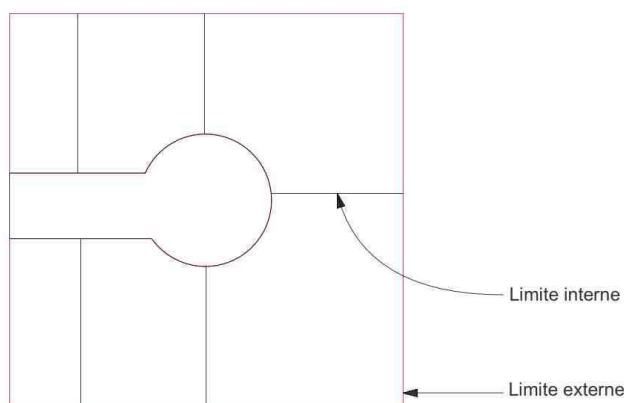
Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles constituent des constructions à usage d'habitation, d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites),
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- ⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les piscines,
- Les constructions annexes quand la géométrie du terrain complique l'application de la règle générale,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.



ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

Dans le secteur UBarch, les annexes doivent être accolées au bâtiment principal, à l'exception des piscines enterrées.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

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

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser R+1.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans les cas suivants :

- ⇒ pour la rénovation, la réhabilitation ou l'extension des constructions existantes ne respectant pas cette règle. La hauteur maximum autorisée est alors celle du bâtiment existant,
- ⇒ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
- ⇒ pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur UBd, la hauteur maximale des constructions à l'égout de toiture est de 3.50 mètres.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures et alignements.
- Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.
- Les éléments repérés sur le plan au titre de l'article **L 151-19** du Code de l'Urbanisme seront préservés dans leur aspect.

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 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 - Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans.

Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement ou dans le cadre d'un attique,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune. Leurs teintes doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes concernant le nombre de pans, la pente et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin (sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²), les vérandas, toiles d'ombrage, pergolas et carports.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

c – Aspect de façade

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.

L'utilisation de bardage métallique en façade des constructions à usage de logement est interdite.

Les teintes de façade, de menuiseries, et de ferronneries doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter les palettes chromatiques annexées au présent règlement. **Dans le secteur UBd**, les enduits devront être de teinte grège soutenu. Les enduits de teinte claire sont interdits.

Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

d - Clôtures

Se reporter aux dispositions en annexe concernant les clôtures.

Règles spécifiques au secteur UBarch

a - Implantation et volume



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

Les volumes seront simples. Les formes arrondies sont interdites.

b - Toitures

Seules les toitures terrasse sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées.

c - Aspect de façade

L'aspect des façades sera de type enduit peint de couleur blanche avec conservation de l'effet « coffrage planche ». Pour partie on pourra trouver des éléments d'aspect béton brut ou bardage métallique gris.

Les éléments de modénature de type joints creux (cf. photographie ci-dessous) doivent être conservés apparents et doivent être prolongés en cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante.



Éléments de modénature de type joint creux à conserver apparents et à prolonger en cas d'extension ou de surélévation.

Les bandeaux et couvertines seront d'aspect zinc gris.

Les menuiseries seront blanches. Pour les portes d'entrée on pourra admettre une teinte grise.

Les volets doivent être roulants. Les caissons d'enroulement des volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

d - Clôtures

Se reporter aux dispositions en annexe concernant les clôtures.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

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.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UB3 - paragraphe 1.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour l'habitat : 2 places par logement,
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements...),
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Il sera exigé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création ou l'aménagement d'équipements collectifs.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 mètres et une largeur de :

- 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
- 2,90 mètres entre deux murs et/ou clôtures ;
- 2,50 mètres dans les autres cas.

1. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m,
- 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 L 151-33 du Code de l'Urbanisme).

2. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 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, et notamment les arbres.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces plantations sont destinées à apporter de l'ombre aux places de stationnement et doivent être conçues dans ce sens.

3. Les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitations de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. 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, massif fleuri...).

4. Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservées.

5. Dans les secteurs à protéger repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme dans la zone UBarch, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées à l'identique.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

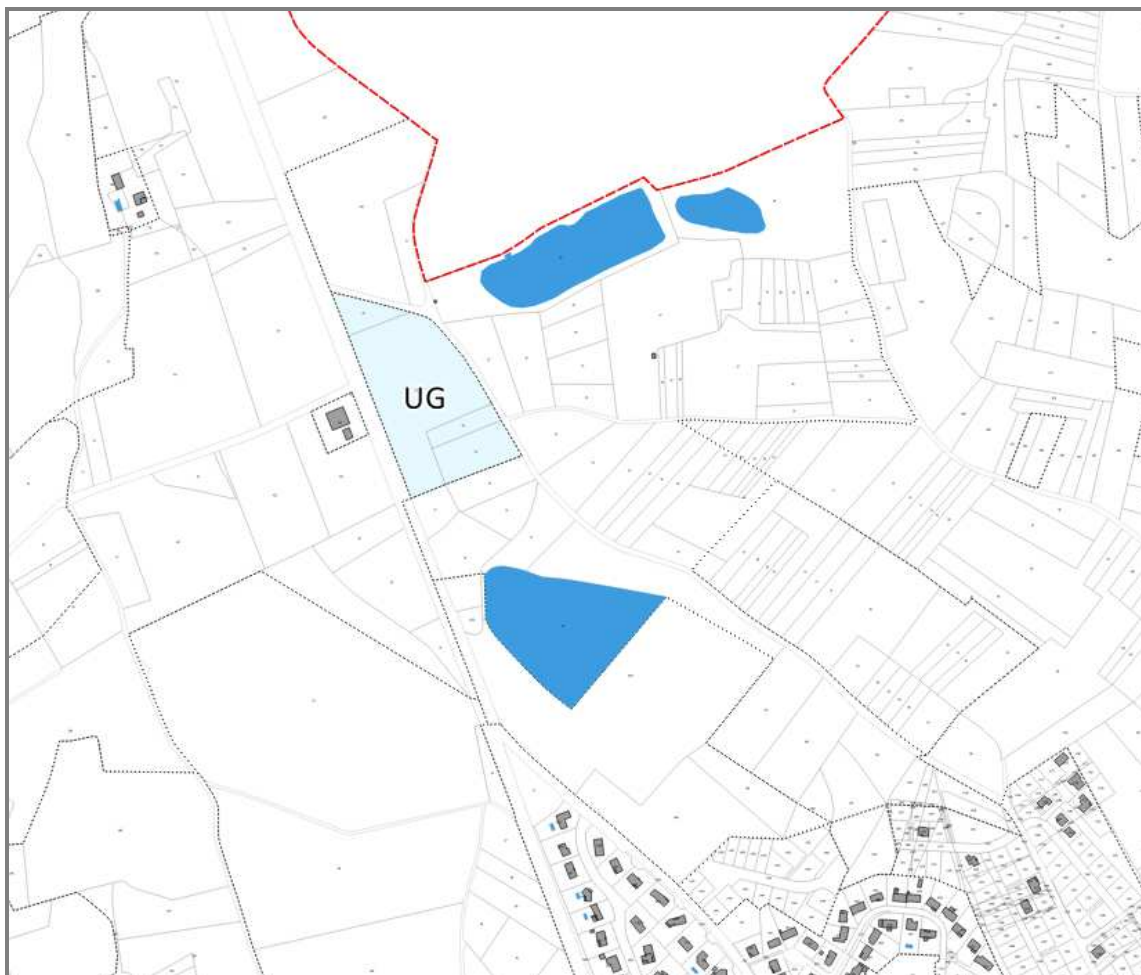
ARTICLE UB 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre des opérations de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE UG



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UG, est une zone urbaine ayant vocation à accueillir l'implantation d'une gendarmerie.

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

ARTICLE UG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la Zone, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. 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.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

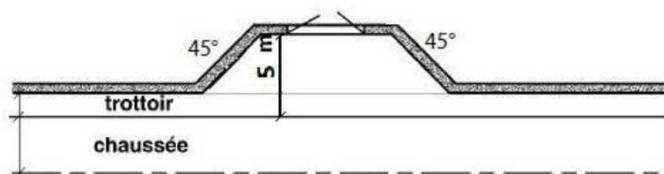
2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une plate-forme de 8 mètres de large et une chaussée de 5 mètres de large.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, la plate-forme s'inscrira dans un cercle de 12 mètres de diamètre hors place de stationnement.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, soit pour un portail parallèle à la route un retrait à la chaussée d'au moins 5 mètres.



Toutefois, une implantation à l'alignement sera admise sous réserve de l'installation d'un portail motorisé coulissant ou ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE UG 4 - 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, 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.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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 UG 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UG 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

RD 22A : 15 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Autres voies existantes : L'implantation est libre, mais les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : 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 2 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles constituent des constructions à usage d'habitation, d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites),
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- ⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ⇒ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Enfin, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les piscines,
- Les constructions annexes quand la géométrie du terrain complique l'application de la règle générale,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE UG 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

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

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage du bâtiment.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans les cas suivants :

- ⇒ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
- ⇒ en cas de reconstruction après sinistre,
- ⇒ pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UG 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

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.

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.

ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

ARTICLE UG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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, et notamment les arbres.

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

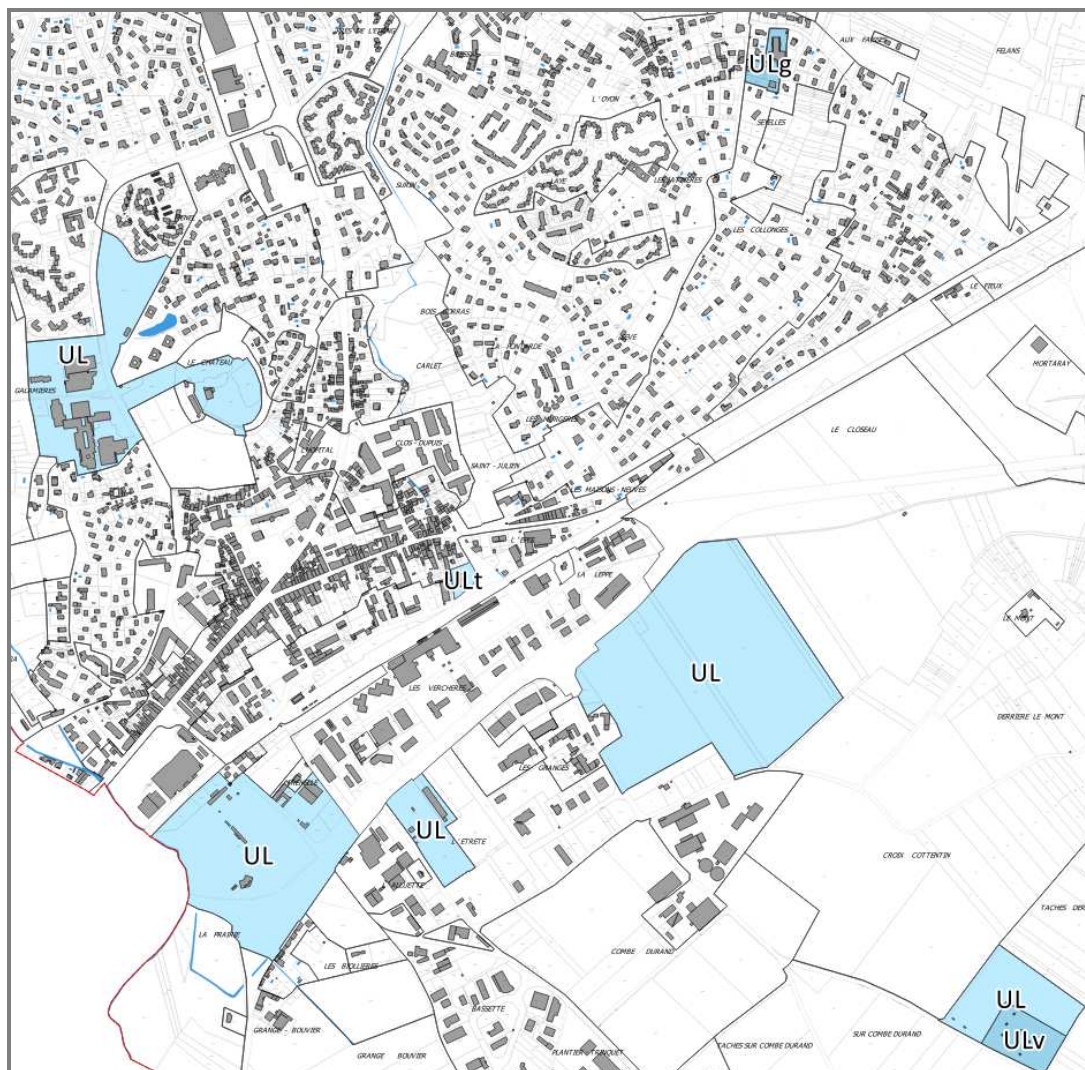
ARTICLE UG 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UG 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ZONE UL



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UL correspond à des zones accueillant actuellement des équipements collectifs en particulier à vocation scolaire, sportive ou médico-sociale... ou destinées à accueillir dans l'avenir ce type d'équipements collectifs.

Elle comprend :

- Le secteur **ULg**, correspondant au secteur d'instabilité des sols,
- Le secteur **ULv**, correspondant au secteur réservé à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Le secteur **ULt**, correspondant à un équipement télécom.

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

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, **dans le secteur ULv** :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies : RD 1084 et voie ferrée Lyon-Genève.

Dans le secteur ULg, les occupations et utilisations du sol doivent prévoir la mise en œuvre des mesures permettant la prise en compte de l'aléa « risques de glissement de terrains » (étude de sol, fondations spéciales si nécessaire, affouillement et exhaussement de terrain limité, talutage limité, etc.).

De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou les nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. 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.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Dans toute la zone UL, sauf ULt :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une chaussée de 5,5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, la plate-forme s'inscrit dans un cercle de 12 mètres de diamètre hors place de stationnement.

Les portails d'une largeur supérieure ou égale à 7 mètres pourront être implantés en limite séparative des voies. Dans le cas contraire un recul de 5 mètres devra être appliqué.

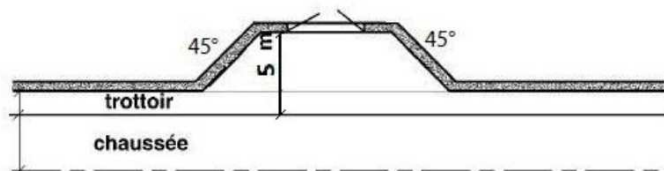
Dans la zone ULt :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une plate-forme de 8 mètres de large et une chaussée de 5 mètres de large.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, la plate-forme s'inscrit dans un cercle de 12 mètres de diamètre hors place de stationnement.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.



ARTICLE UL 4 - 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut

être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, 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.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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 UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Toutefois, les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans toute la zone UL, sauf ULt :

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives en respectant un retrait minimal de 4 mètres.

Dans la zone ULt :

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : 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 2 mètres.

Dans les zones UL, ULt, ULg et ULv :

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles constituent des constructions à usage d'habitation, d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites),
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- ⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ⇒ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones UL et ULv :

Hauteur non réglementée.

Dans la zone ULt :

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

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

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres au faîtage du bâtiment.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans les cas suivants :

- ⇒ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage ;
- ⇒ en cas de reconstruction après sinistre.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

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.

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.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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, et notamment les arbres.

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE UL 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UL 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

d'Aménager (notamment ZA des Granges) auxquels il faut se référer pour connaître les règles d'urbanisme qui s'y appliquent en plus.

Elle comprend :

Le secteur **UXa** correspondant à un secteur cerné par des voies publiques,

Le secteur **UXc**, correspondant au secteur réservé à l'accueil d'activités commerciales,

Le secteur **UXe**, correspondant au secteur réservé à l'accueil d'activités liées à l'exploitation du sous-sol et dépôt de déchets inertes,

Le secteur **UXha**, correspondant au secteur comprenant des habitations,

Le secteur **UXs**, correspondant au secteur réservé à l'aménagement d'aires de stationnement,

Le secteur **UXf**, correspondant au secteur qui longe la voie de chemin de fer.

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

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerce, d'entrepôt ou de bureaux, ainsi qu'aux aires de stationnement, aux équipements collectifs, aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans le secteur UXha, sont autorisées sous conditions l'extension des bâtiments d'habitation existants ainsi que leurs annexes, et le changement de destination de bâtiments d'activités vers de l'habitation.

Toutefois, dans le secteur UXc :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de commerce, ainsi qu'aux aires de stationnement et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans le secteur UXe :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités liées à l'exploitation du sous-sol et dépôt de déchets inertes, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, dans le secteur UXs :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'aménagement d'aires de stationnement, ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou les nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ou ceux édifiés dans le cadre d'une implantation artisanale. Cette partie d'habitation doit être intégrée dans l'ensemble du corps de bâtiment. Il est formellement interdit d'implanter cette habitation en dehors du bâtiment principal de production, stockage ou bureaux. La surface de plancher affectée à l'habitation ne peut dépasser 75 m². De plus, les annexes à ces habitations (piscines, garage...) sont interdites.

Pour les bâtiments d'activité possédant une surface de vente, celle-ci ne doit pas excéder 200 m² de surface de plancher. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UXc.

Dans le secteur UXha sont autorisés :

- le changement de destination de bâtiments d'activités vers de l'habitation sous réserve d'être vacants depuis plus de 5 ans,
- l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans les conditions suivantes :
 - o que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - o qu'elle n'induisse pas la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
 - o que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 200 m².
- les annexes (y compris les piscines) dans les conditions suivantes :
 - o que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;
 - o que la surface maximale d'emprise au sol des annexes ne soit pas supérieure à 50 m² (piscine non comprises) ;
 - o que la surface de bassin totale d'une piscine n'excède pas 50 m².

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. 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.

Les portails d'une largeur supérieure ou égale à 7 mètres pourront être implantés en limite séparative des voies. Dans le cas contraire un recul de 5 mètres devra être appliqué.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD1084.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une plate-forme de 8 mètres de large et une chaussée de 5 mètres de large.

ARTICLE UX 4 - 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement afin d'éviter les apports d'eaux soudains et importants dans le milieu récepteur. 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.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

RD 1084 : 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

RD22a (route de Chalamont) : se reporter à la marge de recul minimale inscrite au règlement graphique.

Autres voies existantes : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ; ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Voie de desserte nouvelle : 5 mètres par rapport à l'alignement à créer.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les locaux poubelles ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte internes.

Dans le secteur UXa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la RD 65 (route de Charnoz).

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 m par rapport aux autres voies publiques existantes ou à modifier.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : 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 5 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

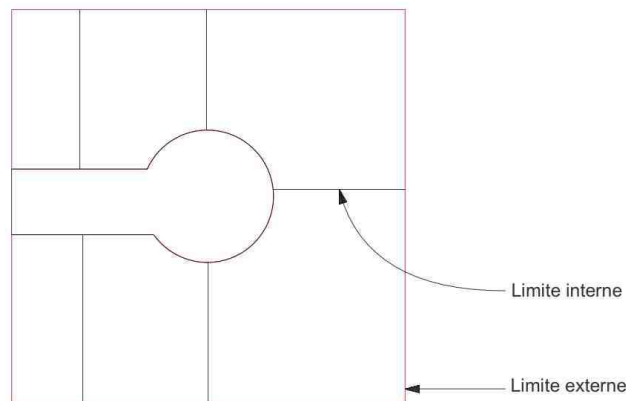
- ⇒ dans le sous-secteur UXha uniquement : elles constituent des constructions à usage d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit,
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,

⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.



ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

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

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîçage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

UXha	9 mètres
UXf	12 mètres
UX, UXa, UXc, UXe, UXs	15 mètres

De plus, dans le secteur UXha, la hauteur des annexes des bâtiments d'habitation ne doit pas dépasser 3,5 m à l'égout du toit.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

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 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 - Toitures

Dans le secteur UXha, pour les bâtiments à usage d'habitation ou d'annexe, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans.

Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants : toiture végétalisée, terrasse accessible en prolongement d'un logement ou dans le cadre d'un attique, toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune. Leurs teintes doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes concernant le nombre de pans, la pente et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin (sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²), les vérandas, toiles d'ombrage, pergolas et carports.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

c – Aspect de façade

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.

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

Les façades devront comporter trois couleurs au plus.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

Dans le secteur UXha, pour les bâtiments à usage d'habitation ou d'annexe, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

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.

L'utilisation de bardage métallique en façade des constructions à usage de logement est interdite.

Les teintes de façade, de menuiseries, et de ferronneries doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter les palettes chromatiques annexées au présent règlement.

Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

d - Clôtures

Se reporter aux dispositions en annexe concernant les clôtures.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

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.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Il est exigé au minimum :

*pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,

*pour les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher,

*pour les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,

*pour les logements de fonction : 2 places de stationnement par logement.

Tout m² supplémentaire implique la réalisation d'une place entière.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 mètres et une largeur de :

- 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
- 2,90 mètres entre deux murs et/ou clôtures ;
- 2,50 mètres dans les autres cas.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m,
- 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 150 m (article L 151-33 du Code de l'Urbanisme),

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A l'exception des points 2 et 5, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux rénovations et extensions de constructions existantes.

1. 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, et notamment les arbres.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces plantations sont destinées à apporter de l'ombre aux places de stationnement et doivent être conçues dans ce sens.

3. Un minimum de 20% de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté. Dans le but d'agrandir ces espaces et d'en assurer le meilleur fonctionnement écologique, ceux-ci seront réalisés de préférence en cohérence avec les espaces verts existants ou à créer sur les tènements voisins. Les stationnements verts (au moins 50% de la surface végétalisée) et les terrasses végétalisées pourront être comptés dans ces 20%.

4. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

5. Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE UX 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

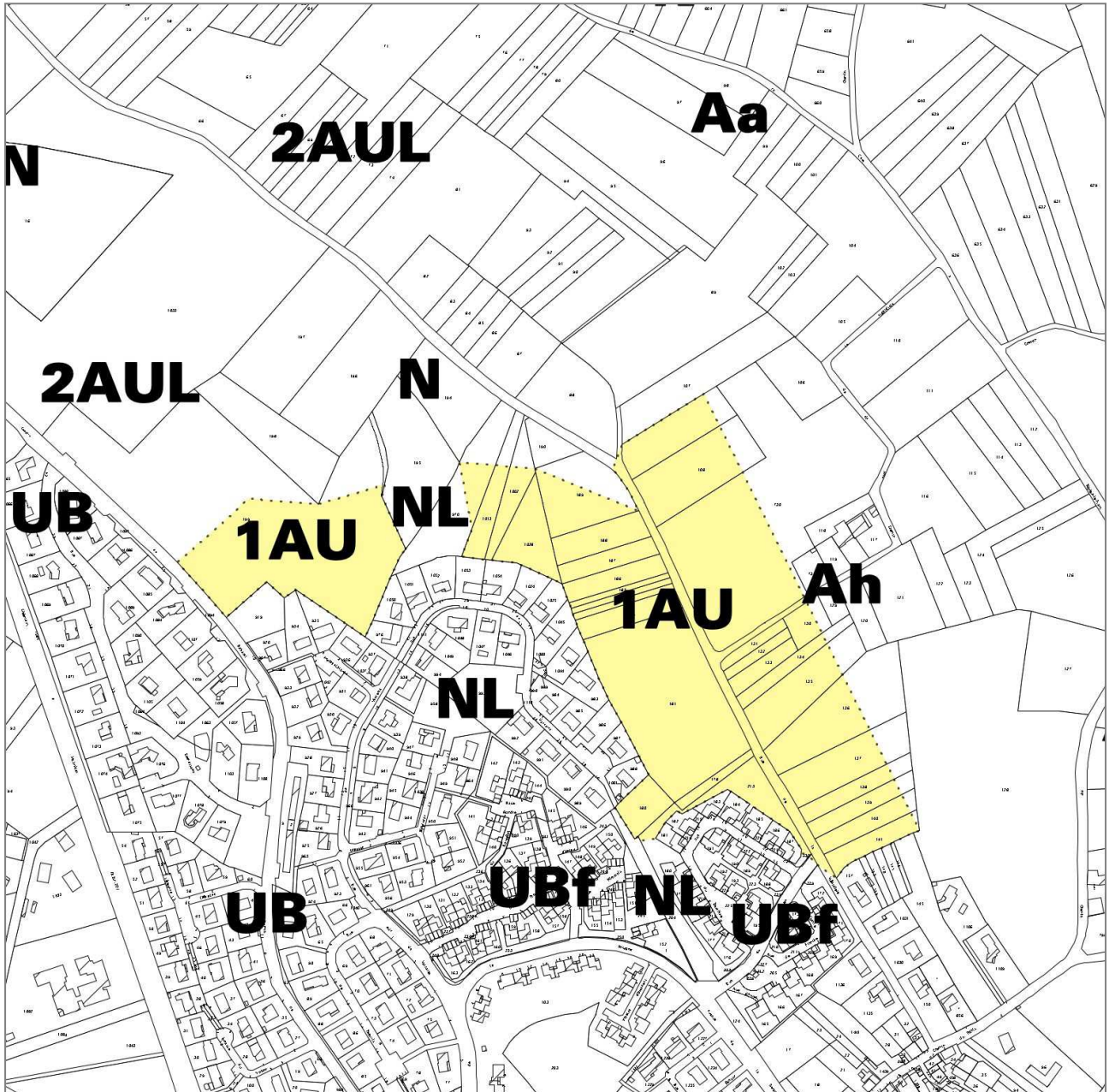
Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre des opérations de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU est destinée à assurer à court ou moyen terme le développement de la commune sous forme de quartiers nouveaux, principalement destinés à l'habitat, équipés et aménagés de façon cohérente, en accord avec le paysage naturel ou bâti existant.

C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation à vocation mixte, sous réserve d'une urbanisation organisée et compatible avec son orientation d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités industrielles,
- Les occupations et utilisations du sol à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de campings, de caravanage et d'habitation légère de loisirs,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux ouvrages et constructions admises dans la zone,

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant.

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

- Elles sont aménagées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Elles doivent être compatibles avec le respect, à terme, des orientations d'aménagement et de programmation telles que présentées dans le document 2b du présent Plan Local d'Urbanisme.

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

- Les constructions à usage d'activités, dans la mesure où elles n'entraînent pas de

danger, inconvéient ou nuisance incompatible avec le caractère de la zone ; 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 leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ; que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant,

- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve 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 aux personnes et aux biens,
- le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. 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.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

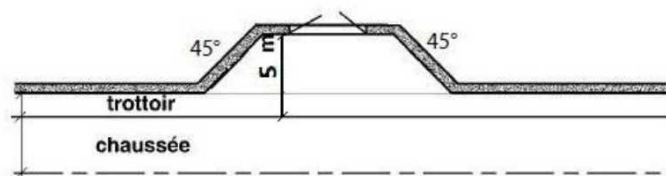
2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, la plate-forme s'inscrira dans un cercle de 12 mètres de diamètre hors place de stationnement.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, soit pour un portail parallèle à la route un retrait à la chaussée d'au moins 5 mètres.



Toutefois, une implantation à l'alignement sera admise sous réserve de l'installation d'un portail motorisé coulissant ou ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE 1 AU 4 – 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

L'installation d'une cuve de rétention des eaux pluviales est obligatoire pour les constructions à usage d'habitation, selon les volumes suivants :

- 4 à 5 m³ par logement individuel ou groupé ;
- 2 m³ par logement collectif.

Le trop plein sera évacué soit :

- dans le réseau d'eau pluviale si le raccordement est possible (sauf impossibilité technique) ;
- par un système de puits perdu.

Il conviendra d'assurer une stricte séparation physique entre la cuve de rétention des eaux pluviales et le réseau d'eau potable pour éviter tout retour d'eau dans le réseau public.

Il est demandé de veiller à ne pas créer de gîtes larvaires de moustiques vecteurs de maladies et de les supprimer le cas échéant.

De plus, les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitations de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces non imperméabilisés dont la superficie doit être au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement. Dans ces espaces peuvent être pris en compte les stationnements verts et les toitures végétalisées.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.

Toutefois, les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : 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 2 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

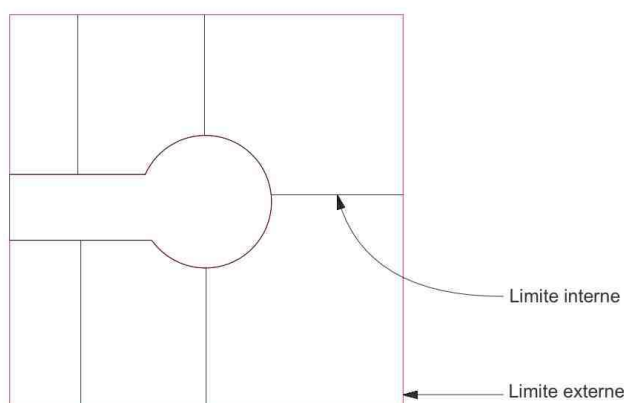
- ⇒ elles constituent des constructions à usage d'habitation, d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites),
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,

⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les piscines,
- Les constructions annexes quand la géométrie du terrain complique l'application de la règle générale,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.



ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

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

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,50 mètres au faîtage du bâtiment.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans les cas suivants :

- ⇒ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
- ⇒ en cas de reconstruction après sinistre,
- ⇒ pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures et alignements.
- Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

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 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 - Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans.

Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m, ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement ou dans le cadre d'un attique,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune. Leurs teintes doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes concernant le nombre de pans, la pente et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin (sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²), les vérandas, toiles d'ombrage, pergolas et carports.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

c – Aspect de façade

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.

L'utilisation de bardage métallique en façade des constructions à usage de logement est interdite.

Les teintes de façade, de menuiseries, et de ferronneries doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter les palettes chromatiques annexées au présent règlement.

Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

d - Clôtures

Se reporter aux dispositions en annexe concernant les clôtures.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

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.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article 1AU3 - paragraphe 1.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour l'habitat : 2 places par logement,
- Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements...).
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Il sera prévu au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création ou l'aménagement d'équipements collectifs.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 mètres et une largeur de :

- 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
- 2,90 mètres entre deux murs et/ou clôtures ;
- 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 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, et notamment les arbres.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces plantations sont destinées à apporter de l'ombre aux places de stationnement et doivent être conçues dans ce sens.

3. Les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitations de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. 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, massif fleuri ...).

4. Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L 151-19 du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre des opérations de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE 1AUx



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUx, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante. C'est une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités, sous réserve d'une urbanisation organisée et compatible avec son orientation d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AUx 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités industrielles, artisanales, de commerce, d'entrepôt ou de bureaux, ainsi qu'aux aires de stationnement, aux équipements collectifs, aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions:

- Les ouvrages techniques, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils respectent l'architecture et le site environnant.

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

- Elles sont aménagées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Elles doivent être compatibles avec le respect, à terme, des orientations d'aménagement et de programmation telles que présentées dans le document 2b du présent Plan Local d'Urbanisme.

De plus, les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ou ceux édifiés dans le cadre d'une implantation artisanale. Cette partie d'habitation doit être intégrée dans l'ensemble du corps de bâtiment. Il est formellement interdit d'implanter cette habitation en dehors du bâtiment principal de production, stockage ou bureaux. La surface de plancher affectée à l'habitation ne peut dépasser 75 m². De plus, les annexes à ces habitations (piscines, garage...) sont interdites.

Enfin, pour les bâtiments d'activité possédant une surface de vente, celle-ci ne doit pas excéder 200 m² de surface de plancher.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. 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.

Les portails d'une largeur supérieure ou égale à 7 mètres pourront être implantés en limite séparative des voies. Dans le cas contraire un recul de 5 mètres devra être appliqué.

Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD1084, en dehors de celui prévu pour l'accès général à la zone.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une plate-forme et une chaussée de 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

ARTICLE 1AUX 4 - 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement afin d'éviter les apports d'eaux soudains et importants dans le milieu récepteur. 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.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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 1AUx 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités minimum suivantes :

RD 1084 : 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer. Les bâtiments s'implanteront en s'alignant sur les bâtiments déjà existant.

Autres voies existantes : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ; ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Voie de desserte nouvelles : 5 mètres par rapport à l'alignement à créer.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les locaux poubelles ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte internes.

ARTICLE 1AUx 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : 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 5 mètres.

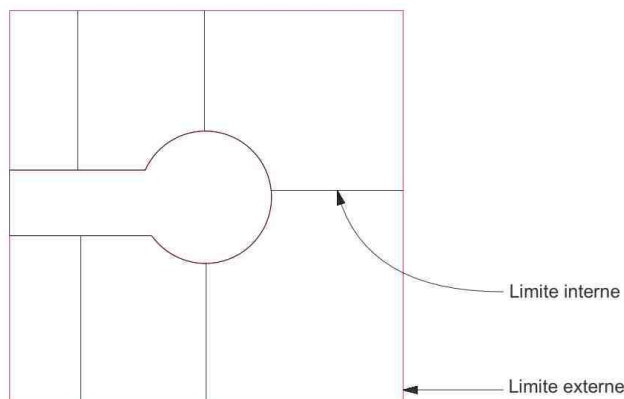
Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- ⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

Dans les opérations d'ensemble, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que sur les limites internes définies dans l'aménagement de la zone.



ARTICLE 1AUx 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - Hauteur par rapport aux voies limitrophes

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

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 mètres.

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

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE 1 AUx 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

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 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- Aspect de façade

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.

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

Les façades devront comporter trois couleurs au plus.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

c - Clôtures

Se reporter aux dispositions en annexe concernant les clôtures.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

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.

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Il est exigé au minimum :

*pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher,

*pour les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services : 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher.

*pour les entrepôts : 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher,

*pour les logements de fonction : 2 places de stationnement par logement.

Tout m² supplémentaire implique la réalisation d'une place entière

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 mètres et une largeur de :

- 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
- 2,90 mètres entre deux murs et/ou clôtures ;
- 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 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, et notamment les arbres.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement. Ces plantations sont destinées à apporter de l'ombre aux places de stationnement et doivent être conçues dans ce sens.

3. Un minimum de 20% de la surface du tènement sera aménagé sous forme d'espace libre planté. Dans le but d'agrandir ces espaces et d'en assurer le meilleur fonctionnement écologique, ceux-ci seront réalisés de préférence en cohérence avec les espaces verts existants ou à créer sur les tènements voisins. Les stationnements verts (au moins 50% de la surface végétalisée) et les terrasses végétalisées pourront être comptés dans ces 20%.

4. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

5. Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUx 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

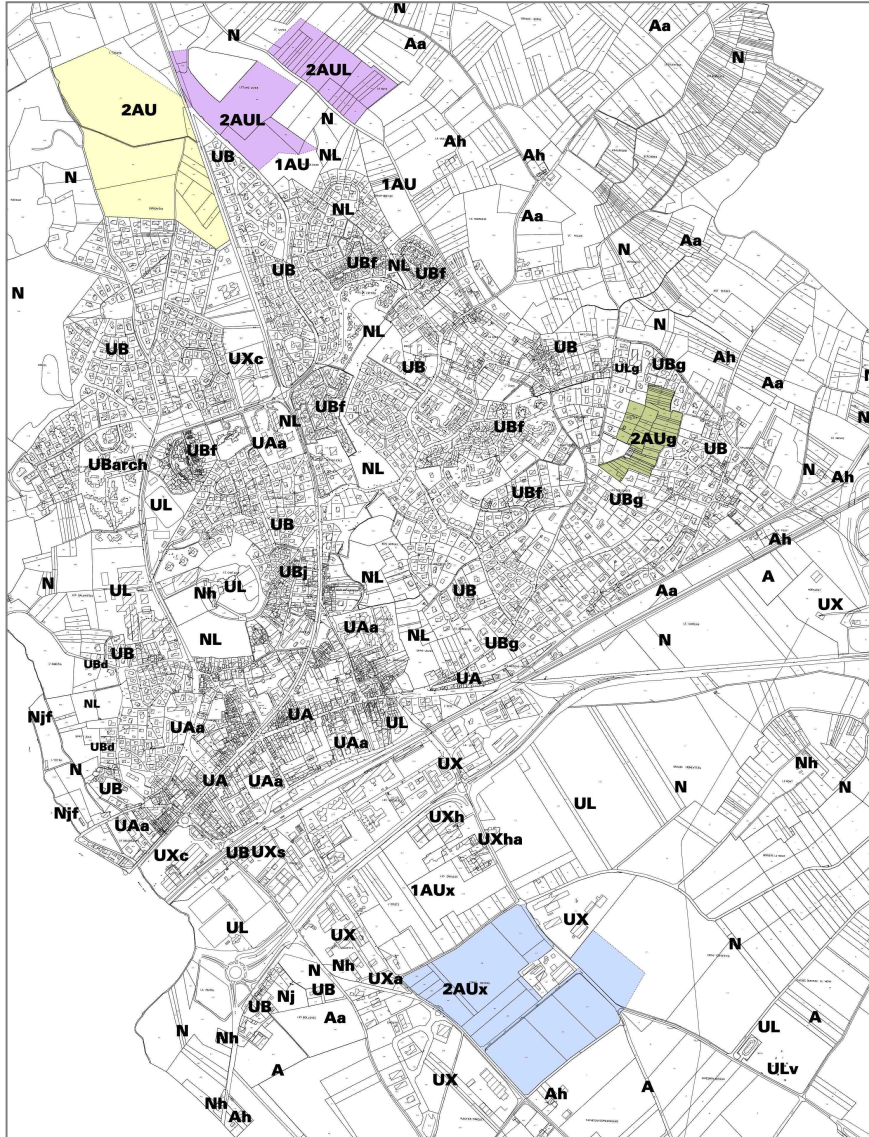
ARTICLE 1AUx 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 1AUx 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre d'opération de construction il sera réservé un fourreau permettant à terme le raccordement à la fibre optique.

ZONE 2AU



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à assurer à long terme le développement de la commune. Ces zones comprennent des terrains non équipés destinés à recevoir l'urbanisation future de la commune.

Le passage à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après modification ou révision du PLU.

Le règlement applicable à cette zone est très protecteur. Il interdit toutes les occupations et utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Elle comprend :

Le secteur **2AUg**, correspondant au secteur d'urbanisation future présentant des risques d'instabilité des sols,

Le secteur **2AUL**, correspondant au secteur d'urbanisation future réservé aux équipements collectifs,

Le secteur **2AUx**, correspondant au secteur d'urbanisation future réservé à l'accueil d'activités.

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

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elle sont compatibles avec le futur milieu environnant à dominante d'habitat :

Les équipements d'infrastructure et les constructions à usage d'équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateur,...) dans la mesure où ils ne gênent pas à terme l'aménagement de la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 5

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre, à l'exception de la RD22a (route de Chalamont) pour laquelle une marge de recul minimal est reportée au règlement graphique.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est libre.

ARTICLE 2AU 8 à 2AU 13

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

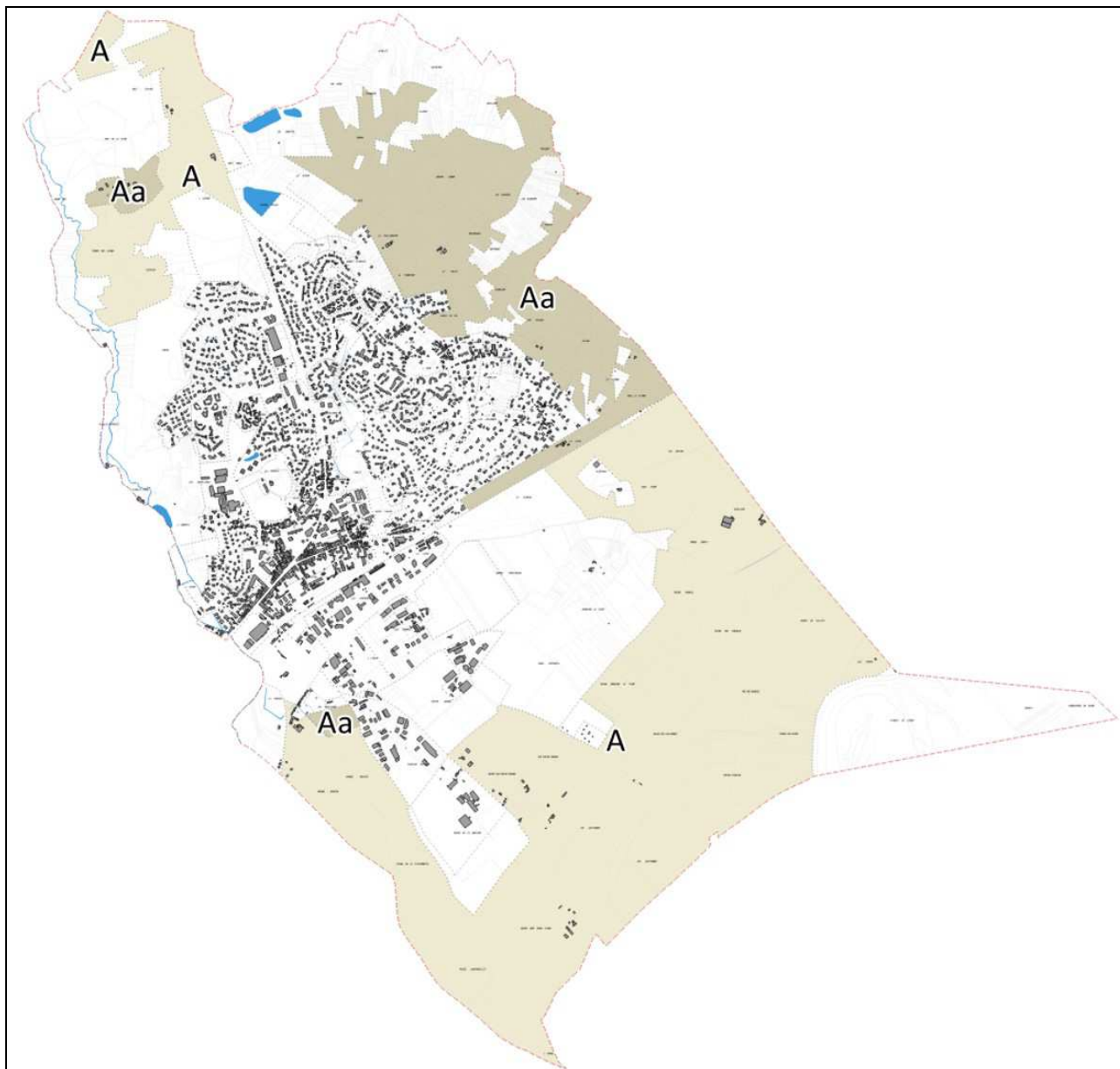
Sans objet.

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A est une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole et ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension et à la modernisation des exploitations.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif, et de l'évolution du bâti dispersé. De plus, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Elle comprend :

Le secteur **Aa**, correspondant au secteur dans lequel tout aménagement est interdit en dehors de ceux nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif ; et qui ne sont pas liées et nécessaires à celles qui sont autorisées sous conditions à l'article A 2.

Toutefois, dans le secteur Aa :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et qui ne sont pas liées et nécessaires à celles qui sont autorisées sous conditions à l'article A 2.

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

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises en zone A sous conditions :

- Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent être implantés à 100 mètres au moins des zones U et AU,
- La maison d'habitation à condition que celle-ci soit nécessaire à l'exploitation agricole, doit être implantée après achèvement des bâtiments d'exploitation et à proximité de ceux-ci.
- Les ouvrages techniques sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et non gênant pour l'exploitation agricole.
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil, dans le bâti existant.
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent accessoires et dans le prolongement de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises en zone A et Aa sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans les conditions suivantes :
 - o que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - o qu'elle n'induisse pas la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;

- que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 200 m².
- les annexes (y compris les piscines) dans les conditions suivantes :
 - que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;
 - que la surface maximale d'emprise au sol des annexes ne soit pas supérieure à 50 m² (piscine non comprises) ;
 - que la surface de bassin totale d'une piscine n'excède pas 50 m².

De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou les nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. Accès

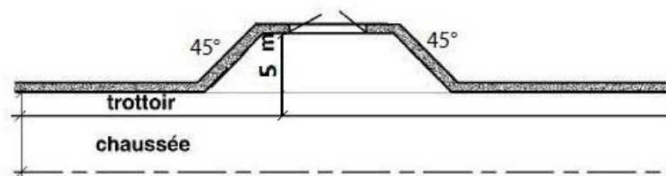
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, soit pour un portail parallèle à la route un retrait à la chaussée d'au moins 5 mètres.



Toutefois, une implantation à l'alignement sera admise sous réserve de l'installation d'un portail motorisé coulissant ou ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE A 4 - 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial ou dont les collecteurs existants n'ont pas les capacités suffisantes, 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.

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux infrastructures ferroviaires.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions est libre, à l'exception de la RD22a (route de Chalamont) pour laquelle une marge de recul minimal est reportée au règlement graphique.

Toutefois :

- les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique ;
- en dehors des zones agglomérées et sauf indication graphique contraire, les constructions devront être implantées à 2 mètres à partir de la limite des emprises ferroviaires.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : 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 10 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles constituent des constructions à usage d'habitation, d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites),
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- ⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les piscines,
- Les constructions annexes quand la géométrie du terrain complique l'application de la règle générale,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15,00 mètres au faîtage du bâtiment.
Dans le cas de constructions à usage d'habitation non intégrées à un bâtiment à usage d'activité, leur hauteur ne peut dépasser R+1 (rez-de-chaussée et un étage).

La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans les cas suivants :

Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone et pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures et alignements.
- Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

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 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 - Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans.

Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement ou dans le cadre d'un attique
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune. Leurs teintes doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les règles précédentes concernant le nombre de pans, la pente et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin (sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²), les vérandas, toiles d'ombrage, pergolas et carports.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

c – Aspect de façade

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 de façade, de menuiseries, et de ferronneries doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter les palettes chromatiques annexées au présent règlement.

Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

d - Clôtures

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 sera de 2 mètres.

Elles peuvent être constituées :

- d'une haie vive ou d'un grillage ;
- d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs et leur aspect peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction :

- du fait que le tènement à clôturer est en partie classé en zone urbaine ou à urbaniser et en zone agricole. Dans ce cas, les clôtures réalisées en zone agricole pourront être identiques à celles réalisées en zone urbaine ou à urbaniser ;
- de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

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.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article A3 - paragraphe 1.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour l'habitat : 2 places par logement,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création ou l'aménagement d'équipements collectifs.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 mètres et une largeur de :

- 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
- 2,90 mètres entre deux murs et/ou clôtures ;
- 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 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, et notamment les arbres.

2. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

3. Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE A 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

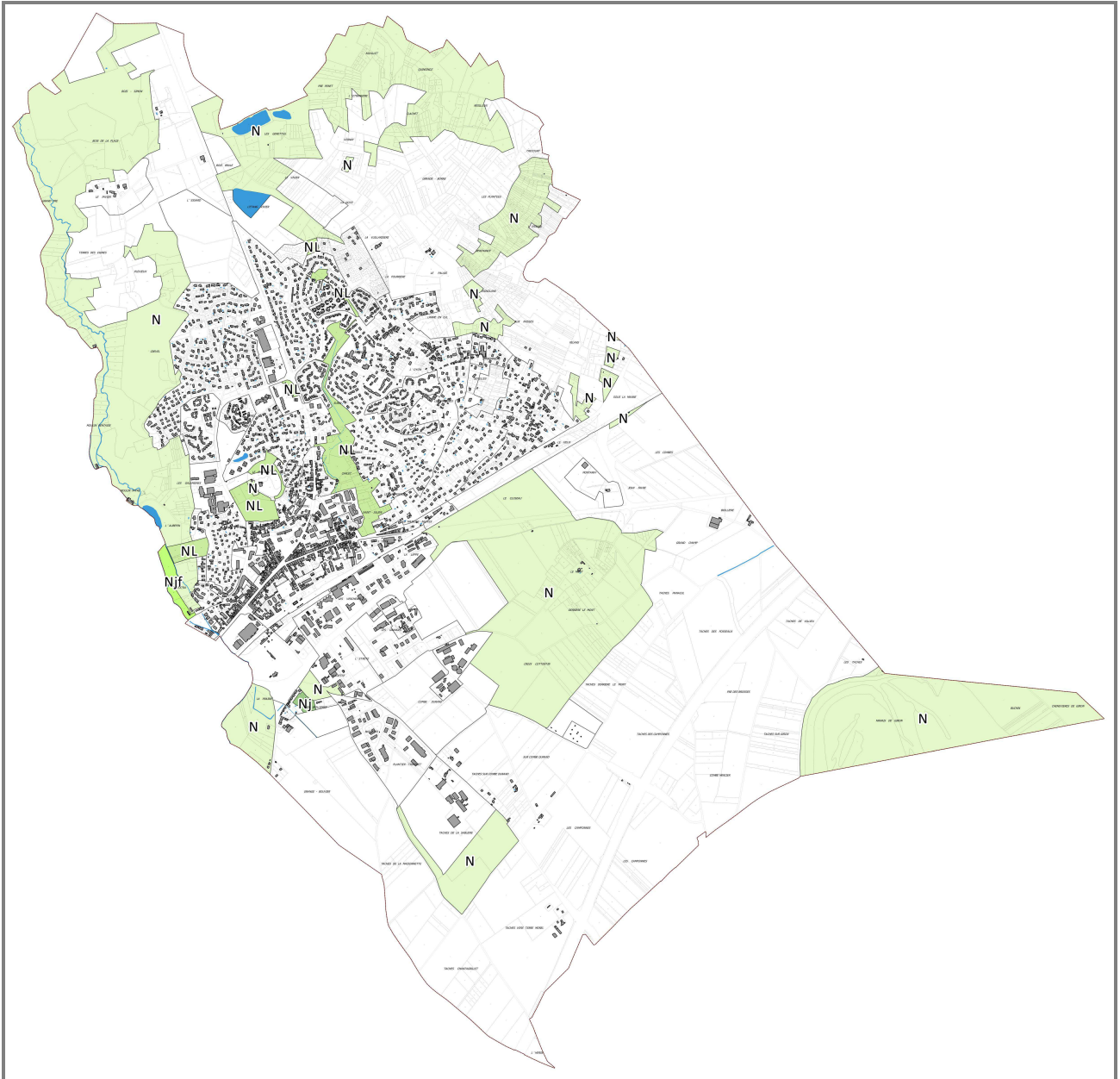
Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N est un espace qui doit être protégé en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique ou historique. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Elle comporte :

Le secteur **NL** zone naturelle dans laquelle pourront être autorisés des équipements de plein air.

Le secteur **Nj** zone naturelle correspondant à des jardins.

Le secteur **Njf** zone naturelle correspondant à des jardins familiaux ou des jardins partagés.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone et de tous ses secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement des services publics et ouvrages d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone,
- les aménagements et occupation du sol liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels,
- les abris pour animaux de moins de 25m², à condition que la hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres maximum à l'égout du toit et que leur aspect extérieur soit de type bois naturel,

De plus, l'aménagement des bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ou les nouvelles constructions à proximité de ceux-ci ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont respectueux de l'intérêt patrimonial et paysager de ces bâtiments.

De plus, aussi autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU dans les conditions suivantes :
 - o que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ;
 - o qu'elle n'induisse pas la création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
 - o que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 200 m².
- les annexes (y compris les piscines) dans les conditions suivantes :
 - o que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;
 - o que la surface maximale d'emprise au sol des annexes ne soit pas supérieure à 50 m² (piscine non comprises) ;
 - o que la surface de bassin totale d'une piscine n'excède pas 50 m².

De plus, dans le secteur Nj sont aussi autorisés :

- les dépendances et annexes aux habitations existantes proches.

De plus, dans le secteur Njf sont aussi autorisés :

- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux jardins familiaux ou jardins partagés.

De plus, dans le secteur NL sont aussi autorisés :

- les petits bâtiments et aménagements liés et nécessaires à la fonction d'équipement collectif liés aux terrains de sports et de loisirs (kiosques, vestiaires, sanitaires, terrains de sports de plein air...).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1. 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.

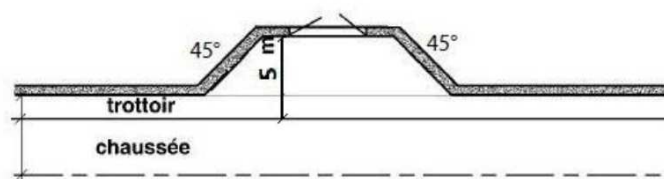
2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies 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, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective.

Les voies nouvelles se terminant en impasse et dont la longueur est supérieure à 40 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, la plate-forme s'inscrira dans un cercle de 12 mètres de diamètre hors place de stationnement.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, soit pour un portail parallèle à la route un retrait à la chaussée d'au moins 5 mètres.



Toutefois, une implantation à l'alignement sera admise sous réserve de l'installation d'un portail motorisé coulissant ou ouvrant vers l'intérieur de la propriété.

ARTICLE N.4 - 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.

2. Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau délivrée dans les conditions prévues par le Code de la Santé Publique. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement adapté à la composition et à la nature des effluents.

A défaut de réseau public, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être 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. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

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

4. Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés

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

Les extensions de tous ces réseaux doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre, à l'exception de la RD22a (route de Chalamont) pour laquelle une marge de recul minimal est reportée au règlement graphique.

Toutefois, les portes de garage parallèles à la route devront respecter un recul d'au moins 5 mètres et des implantations en retrait pourront être demandées pour des questions de sécurité sur la voie publique.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être posés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité,

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : 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 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles constituent des constructions à usage d'habitation, d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et à conditions que les vues directes sur les propriétés voisines soient proscrites (les baies situées dans les murs édifiés en limite sont interdites),
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- ⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ⇒ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les piscines,
- Les constructions annexes quand la géométrie du terrain complique l'application de la règle générale,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Sans objet.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage du bâtiment. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage du bâtiment. La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs Nj et NL, et pour les annexes nouvelles, la hauteur maximale des constructions est de 6 mètres.

Dans le secteur Njf, la hauteur maximale des constructions est de 3,50 mètres.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire même imposée dans les cas suivants :

Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures et alignements.
- Pour les équipements publics, constructions d'intérêt collectif et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les toitures et plus généralement l'aspect extérieur des ouvrages électriques ne sont pas réglementés, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

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 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 - Toitures

La toiture des bâtiments principaux sera constituée de deux pans ou d'une combinaison de plusieurs pans.

Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les cas suivants :

- toiture végétalisée,
- terrasse accessible en prolongement d'un logement ou dans le cadre d'un attique,
- toiture en articulation avec des volumes couverts, dans le cadre de réhabilitation ou de restauration de bâtiments anciens.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge à brune. Leurs teintes doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique annexée au présent règlement.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes concernant le nombre de pans, la pente et l'aspect des toitures ne s'appliquent pas dans le cas des abris de jardin (sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m²), les vérandas, toiles d'ombrage, pergolas et carports.

Les antennes, qu'elles soient paraboliques ou hertziennes, doivent être installées de la manière la plus discrète possible.

c – Aspect de façade

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.

L'utilisation de bardage métallique en façade des constructions à usage de logement est interdite.

Les teintes de façade, de menuiseries, et de ferronneries doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter les palettes chromatiques annexées au présent règlement.

Les caissons d'enroulement de volets roulants ne doivent pas être installés en saillie de la façade.

d - Clôtures

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 sera de 2 mètres.

Elles peuvent être constituées :

- d'une haie vive ou d'un grillage ;
- d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'un grillage.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs et leur aspect peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction :

- du fait que le tènement à clôturer est en partie classé en zone urbaine ou à urbaniser et en zone naturelle. Dans ce cas, les clôtures réalisées en zone naturelle pourront être identiques à celles réalisées en zone urbaine ou à urbaniser ;
- de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

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.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article N3 - paragraphe 1.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour l'habitat : 2 places par logement,
- pour les autres activités : les stationnements devront être adaptés à l'activité ou à la fonction du bâtiment. Cette exigence n'est pas retenue dans le cas de la création ou l'aménagement d'équipements collectifs.

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 mètres et une largeur de :

- 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
- 2,90 mètres entre deux murs et/ou clôtures ;
- 2,50 mètres dans les autres cas.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement en plein air seront arborées avec un soin particulier à l'aide d'essences locales.

Les haies qui figurent sur le plan de zonage au titre des secteurs d'intérêt paysager (art. L 151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE N 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

Palettes chromatiques
Règlementation des clôtures
Lexique

Enduits

Le corps principal du bâtiment doit rester dans des teintes pastelées
éventuellement accompagné de "tâches" de couleurs plus puissantes

Nuanciers	Teintes autorisées		Teintes non autorisées	
Marque	Référence	Nom	Référence	Nom
PAREX LANKO	G.10	BLANC LUMIERE	B.10	TERRE DE LUNE
	G.16	SILEX	B.20	BLEU CIEL
	G.20	BLANC CASSE	B.30	BLEU AZUR
	G.30	GRIS SOURIS	BL.10	BLANC DU LITTORAL
	G.40	GRIS FUME	G.00	BLANC NATUREL
	G.50	GRIS CENDRE	G.76	GRIS NUAGE
	G.60	GRIS BASALTE	J.70	JAUNE OCRE
	G.71	GRIS SAUVAGE	O.60	ROSE ORANGE
	J.10	JAUNE ORANGE	R.10	ROSE NACRE
	J.20	JAUNE PALE	R.50	VIEUX ROSE
	J.30	OPALE	R.60	ROSE SOUTENU
	J.39	SABLE D'ATHENES	V.20	VERT ASTRAL
	J.40	SABLE JAUNE	V.30	VERT PALE
	J.50	JAUNE PAILLE	V.40	VERT EMERAUDE
	J.60	JAUNE POLLEN		
	O.10	SABLE		
	O.20	NACRE ORANGE		
	O.30	BEIGE ORANGE		
	O.40	BEIGE ROSE PALE		
	O.50	BEIGE ROSE		
	O.70	OCRE CLAIR		
	O.80	TERRE ORANGE		
	O.90	BRIQUE NATURELLE		
	R.20	SABLE ROSE		
	R.30	ROSE PARME		
	R.40	PETALE ROSE		
	R.70	BRIQUE ROSE		
	R.80	TERRE DE SIENNE		
	R.90	BRIQUE ROUGE		
	T.10	GREGE		
	T.20	SABLE CLAIR		
	T.30	TERRE D'ARGILE		
	T.40	SABLE ORANGE		
	T.50	TERRE DE SABLE		
T.60	TERRE FEUTREE			
T.70	TERRE BEIGE			
T.80	BEIGE			
T.90	TERRE ROSEE			
V.10	PIERRE			

Nuanciers Marque	Teintes autorisées		Teintes non autorisées	
	Référence	Nom	Référence	Nom
	0	BLANC	58	ROSE MOYEN
	1	BLANC CASSE	97	SABLE BLOND
	2	ROSE CLAIR	99	GRIS MAUVE
	5	PIERRE ROSEE	204	BLEU DOUX
	6	ROSE FONCE	209	GRIS BLEUTE CLAIR
	7	OCRE ORANGE	211	BLANC BLEUTE
	9	BEIGE	268	CENDRE VERT
	10	BEIGE OCRE	272	GRIS COLORE FROID
	12	BRUN	277	BLEU ROMPU
	13	BRUN FONCE	278	BLEUTE VERT
	15	PIERRE CLAIRE	289	CENDRE VERT CLAIR
	16	TON PIERRE	295	OCRE INTENSE
	17	PIERRE FONCEE	307	JAUNE VERT
	41	CREME	311	JAUNE SAFRAN
	44	BRUN CLAIR	314	OCRE TOSCANE
	49	OCRE ROUGE	319	TERRE BRULEE
	55	TERRE ROUGE	320	ROSE BRUN
	80	TON BRIQUE	321	MAUVE BEIGE
	81	ORNAGE FONCE	325	ROSE SOUTENU
	82	ROSE ORANGE	343	ROUGE CARMINE
	83	ORANGE CLAIR	377	ROCHE VERTE
	86	OCRE ROSE	500	BLANC KAOLIN
	91	GRIS PERLE	507	BLEU MORAINES
	92	ROSE ANTIQUE	516	ARGILE VERTE
	96	BRUN DORE	550	BLEU OXYDE
	101	JAUNE DUNE	574	SCHISTE VERT
	103	OCRE ORANGE FLAMBOYANT		BLANC ECLAT
	104	BEIGE AMBRE		
	106	ROUGE TUILE		
	118	BEIGE BAUXITE		
	202	CENDRE BEIGE FONCE		
	203	CENDRE BEIGE CLAIR		
	207	BEIGE CLAIR		
	212	TERRE BEIGE		
	215	OCRE ROMPU		
	222	BEIGE ROSE		
	224	BEIGE GRISE		
	226	ROSE BEIGE CLAIR		
	230	DORE CLAIR		
	231	JAUNE IVOIRE		
	232	MORDORE		
	240	MARRON MOYEN		
	247	ROSE CENDRE CLAIR		
	248	ROSE BEIGE MOYEN		
	251	ROSE CHAUD PALE		
	252	BEIGE PALE		
	255	BEIGE ROMPU		
	258	ROSE OCRE MOYEN		

**WEBER
SAINT-GOBAIN**

273	GRES ROSE		
279	PIERRE GRISEE		
285	TERRE D'OCRE		
297	OCRE CHAUD		
299	ORANGE BAUXITE		
301	DORE CHAUD		
303	TERRE ROUGE BRUN		
304	OCRE DORE		
305	JAUNE ORPIMENT		
306	JAUNE TUFFEAU		
310	TERRE JAUNE		
312	TERRE ORANGE		
313	OCRE ROUGE MOYEN		
315	ROUGE FONCE		
323	BRIQUE ORANGE		
324	BLANC CRAIE		
327	ROUGE TERRITE		
330	BRIQUE ROUGE		
370	BLANC CALCAIRE		
495	BEIGE SCHISTE		
545	TERRE D'ARENE		

Nuanciers	Teintes autorisées		Teintes non autorisées	
Marque	Référence	Nom	Référence	Nom
VPI VICAT	5	ROSE CLAIR		BLANC POLAIRE
	15	CHAMPAGNE	0	BLANC ECRU
	20	ECRU	13	GRANIT ROSE
	30	OCRE BEIGE	35	BRIQUE
	50	SAUMON	45	VIEUX ROSE
	60	GRIS ARGENT	95	VERT AMANDE
	65	TON PIERRE	110	ROSE
	69	TERRE CLAIRE	135	BLEU
	70	BRUN CLAIR	140	OCRE
	100	ORANGE ESTEREL	245	PISE
	120	GRIS PERLE	270	BEIGE ROSE
	130	ORANGE CLAIR	310	ROSE SOUTENU
	150	ROUGE TUILE	325	ROUGE JASPE
	235	MASTIC	330	BLEU GRIS
	280	GRIS CENDRE	335	BLEU AZUR
	320	ROUGE BRIQUE	350	GRIS MAUVE
	340	OCRE PROVENCE	355	MAUVE
	360	GRIS ECUME	378	BRUN MARRON
	370	BRUN SABLE	390	VERT ARGILE
	375	BRUN TERRE	395	VERT NATURE
	380	GRIS PROFOND	398	VERT GRIS
	688	GRIS CLAIR	428	BLANC BASQUE
	912	GRIS BEIGE	1042	VERT CLAIR
	925	ROUGE CUIVRE	1051	ROSE TENDRE
	937	CBLANC CASSE	1060	CURRY
	1010	ROUGE TERRE		
	1024	ROCHE		
	1033	BEIGE SABLE		
	1056	OCRE ORANGE		
	1118	PIERRE NATURELLE		
1138	ORANGE CUIVRE			
1144	OCRE DORE			
1194	PIERRE OCREE			
1203	SABLE CLAIR			
1275	PIERRE DE France			

Menuiseries et ferronneries

La palette ci-dessous s'applique aux portes, volets, huisseries, retours de toit, ferronneries et autres éléments de décor de la construction.

Teintes autorisées

Une teinte est définie en fonction de sa tonalité (rouge, vert...), de sa saturation (quantité de couleur pure et de gris) et de sa luminosité (quantité de noir ou de blanc = clarté). Seules les teintes ci-dessous sont admises pour les menuiseries et ferronneries. De légères variations de saturation et de luminosité pourront cependant être admises.

Référence RAL	Nom
1000	BEIGE VERT
1001	BEIGE
1013	BLANC PERLE
1014	IVOIRE
1015	IVOIRE CLAIR
1017	JAUNE SAFRAN
1019	BEIGE GRIS
1034	JAUNE PASTEL
2001	ORANGE ROUGE
2002	ORANGE SANG
2012	ORANGE SAUMON
3002	ROUGE CARMIN
3009	ROUGE OXYDE
3012	ROUGE BEIGE
4002	VIOLET ROUGE
5000	BLEU VIOLET
5001	BLEU VERT
5002	BLEU OUTREMER
5004	BLEU NOIR
5014	BLEU PIGEON
5018	BLEU TURQUOISE
5020	BLEU OCEAN
5023	BLEU DISTANT
5024	BLEU PASTEL
6006	OLIVE GRIS
6013	VERT JONC
6019	VERT BLANC
6024	VERT SIGNALISATION
6026	VERT OPALE
6027	VERT CLAIR
6033	TURQUOISE MENTHE
6034	TURQUOISE PASTEL
7000	GRIS PETIT-GRIS
7001	GRIS ARGENT
7002	GRIS OLIVE
7003	GRIS MOUSSE

7004	GRIS DE SECURITE
7005	GRIS SOURIS
7006	GRIS BEIGE
7009	GRIS VERT
7010	GRIS TENTE
7011	GRIS FER
7012	GRIS BASALTE
7015	GRIS ARDOISE
7016	GRIS ANTHRACITE
7021	GRIS NOIR
7022	GRIS TERRE D'OMBRE
7023	GRIS BETON
7024	GRIS GRAPHITE
7026	GRIS GRANIT
7030	GRIS PIERRE
7031	GRIS BLEU
7032	GRIS SILEX
7035	GRIS CLAIR
7036	GRIS PLATINE
7037	GRIS POUSSIERE
7038	GRIS AGATE
7039	GRIS QUARTZ
7040	GRIS FENETRE
7044	GRIS SOIE
7045	TELEGRIS 1
7046	TELEGRIS 2
7047	TELEGRIS 4
8001	BRUN TERRE DE SIENNE
8002	BRUN DE SECURITE
8007	BRUN FAUVE
8011	BRUN NOISETTE
8014	BRUN SEPIA
8017	BRUN CHOCOLAT
9001	BLANC CREME
9002	BLANC GRIS
9010	BLANC PUR
9016	BLANC SIGNALISATION
9018	BLANC PAPYRUS

TUILES			
Marque	Modèle	Teintes autorisées	Teintes NON autorisées
IMERYS	ALPHA 10 Sainte Foy	Rouge	Ardoisé
		Rouge ancien	Chevreuse
		Rouge nuancé	Sérac
		Vieilli Masse	
	CANAL Lyonnaise 40	Rouge	Gris vieux toits
		Vieilli	Vieux toits
	DELTA 10 Sainte Foy	Rouge	Nuancé paille
		Rouge nuancé	
		Vieilli masse	
		Vieilli nuancé sur fond rouge	
	HP 10 Huguenot	Flammé rustique	Ardoisé
		Rouge	Argentique
		Vieilli masse	
	JURA 10 Jacob	Rouge	Chevreuse
		Rouge ancien	
		Vieilli masse	
	OMEGA 10 Sainte Foy	Rouge	Mistral
		Rouge nuancé	Nuancé paille
		Vieilli masse	Terre d'Adhémar
		Vieilli nuancé sur fond rouge	Vieux toits
			Ardoisé
	OMEGA 13 Sainte Foy	Rouge	Nuancé paille
		Rouge nuancé	Vieux toits
		Vieilli nuancé sur fond rouge	
	PLEIN SUD Gélis	Brun rustique	Ancien
		Rouge	Emporda
			Littoral flammé
			Méditerranéa
			Paysage
			Rouergue
			Terroir
			Tradition
			Ventoux
	Provinciale Sainte Foy	Rouge	
		Rouge nuancé	
		Vieilli masse	
	RHÔNA 10	Rouge	Ardoise
		Rouge ancien	Sérac
		Rouge nuancé	
		Vieilli masse	
	ROMANE Sans	Brun rustique	Calanque
		Rouge	Patrimoine
Rouge vieilli		Paysage	
Vieilli masse		Rose flammé	
		Terroir	
	Vieux pastel		

Marque	Modèle	Teintes autorisées	Teintes NON autorisées
MONIER	GALLEANE 10	Rouge Syrah	Aurore
		Rouge vieilli	Authentique
			Cuivre
			Paille
			Patinée authentique
			Rose
			Terres d'ocre
	GALLEANE 12	Rouge	Cuivre
		Rouge Occitan	Pierre de Soleil
		Rouge vieilli	Silvacane Littoral
			Silvacane Xahara
			Toits du Sud
	INNOTECH	Palissandre	Amboise
		Sarment	Graphite
		Terracotta	Lauze
	PERSPECTIVE	Badiane	Ardoise
		Brun	Noir
		Rouge sienne	
	PLEIN Ciel	Badiane	Dune Ocre
		Brun	Dune sable
		Muscade	Noir
Paprika		Provence	
Rouge sienne		Safran	
		Silvacane littoral	
Marque	Modèle	Teintes autorisées	Teintes NON autorisées
TERREAL	Côte de Beaune	Brun	Ardoisé
		Rouge	
		Rouge Flammé	
		Vieilli Bourgogne	
	Double Canal 12	Cathédrale	Casteviel
		Pays d'Oc	Flammé Languedoc
		Rouge	Panaché foncé
		Rouge Bourgogne	Pastel Occitan
		Vieille Terre	Rose
			Vieux Midi
	Double Canal Languedoc	Rouge Bourgogne	Châteauneuf
		Vieille Terre	Flammé Languedoc
		Rouge	Casteviel
		Vieilli Bourgogne	Panaché foncé
		Cathédrale	Rose
			Vieux Midi
			Nuances d'Antan
	Montagny	Brun	Ardoisé
		Rouge	
		Rouge Flammé	
		Vieilli Bourgogne	
	VOLNAY PV	Brun	Ardoise
		Rouge Flammé	Sablé Champagne
Vieilli Bourgogne		Vieille Lauze	

Vous êtes tenu de faire valider vos projets de créations ou modifications de clôtures en déposant en mairie une déclaration préalable.

En cas de création d'un nouvel accès à la voie publique vous devez solliciter l'autorisation du service voirie par un courrier accompagné de plans et photos adressé aux services techniques de la mairie.

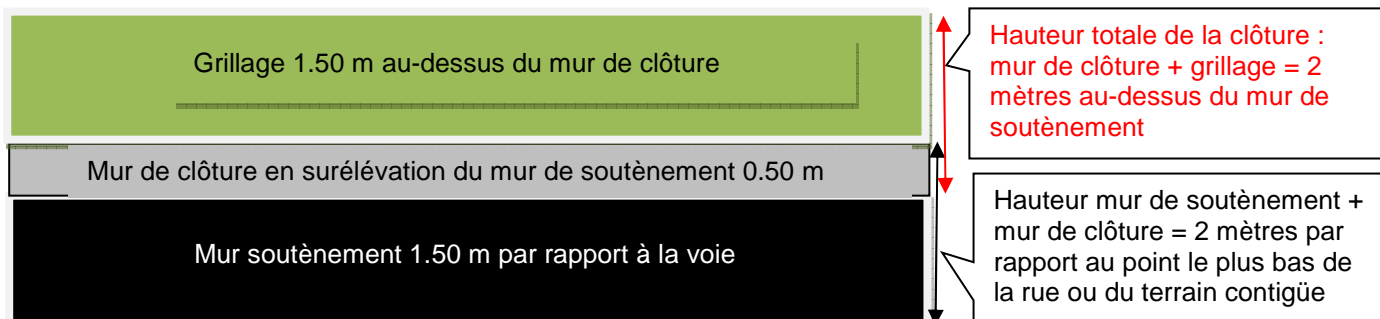
Vous devez respecter les dispositions réglementaires ci-après :

- **Hauteur :**

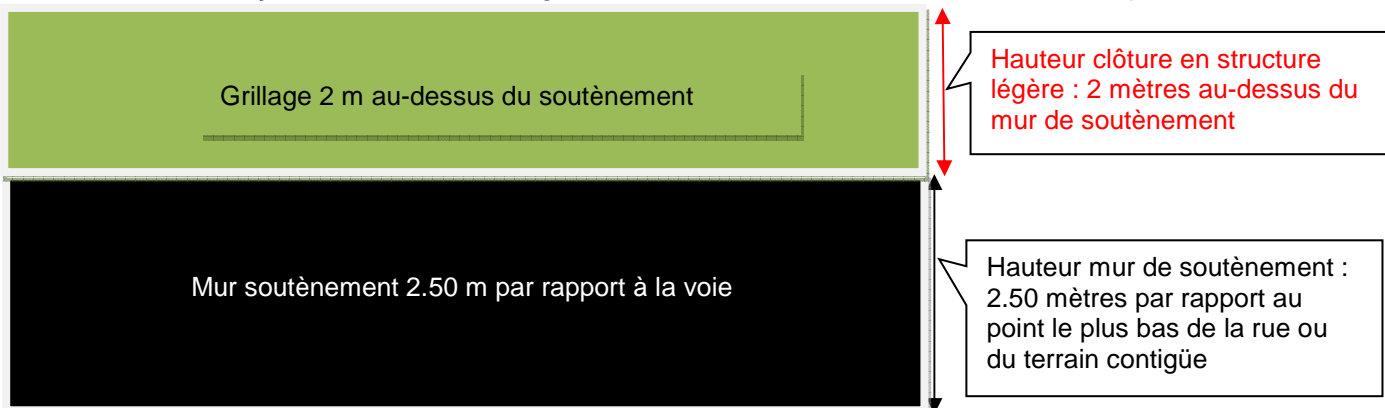
La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Aucun élément de la clôture (mur couvertine comprise, grillage, pilier, portail, ...) ne doit dépasser les 2 mètres de hauteur. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Les dispositions relatives à la hauteur des clôtures ne sont pas applicables aux murs de soutènement. En cas de soutènement existant ou à créer :

S'il n'excède pas 2 mètres de hauteur par rapport au point le plus bas de la rue ou du terrain contiguë, il sera possible d'ajouter en surélévation un mur maçonné, un enrochement, des gabions ou tout autre « structure lourde » dans la mesure où la hauteur totale avec le soutènement n'excède pas 2 mètres de hauteur par rapport au point le plus bas de la rue ou du terrain contiguë. La partie restante de la clôture devra être en structure légère type grillage, palissade... La hauteur totale du mur maçonné (ou enrochement, gabions, autre « structure lourde ») et de la structure légère devra être de 2 m maximum au-dessus du soutènement.



S'il excède 2 mètres de hauteur par rapport au point le plus bas de la rue ou du terrain contiguë, il sera uniquement possible d'ajouter en surélévation une clôture en structure légère de type grillage, palissade etc. Aucun mur maçonné, enrochement, gabions ou tout autre « structure lourde » ne pourra être réalisé.



- **Aspect :**

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

Elles peuvent être constituées par une haie vive, un mur ou une clôture éventuellement doublés de végétation.

Les murs et murets doivent obligatoirement être enduits des deux côtés dans le respect de la palette chromatique annexée au règlement.

Coloris autorisés : blanc cassé, beige, gris, jaune, orange et rose clair ...

Coloris interdits : blanc pur, bleu, vert ...

Les grillages peuvent être souples ou rigides de couleur beige, gris, noir ou vert.

Sont également autorisées les palissades aspect bois ou dans les mêmes couleurs que les murs.

Sont interdits les brises vues sous forme de treillis naturel ou synthétique type canisse ou bâche. Sont également interdites les haies artificielles.

- **Attention :**

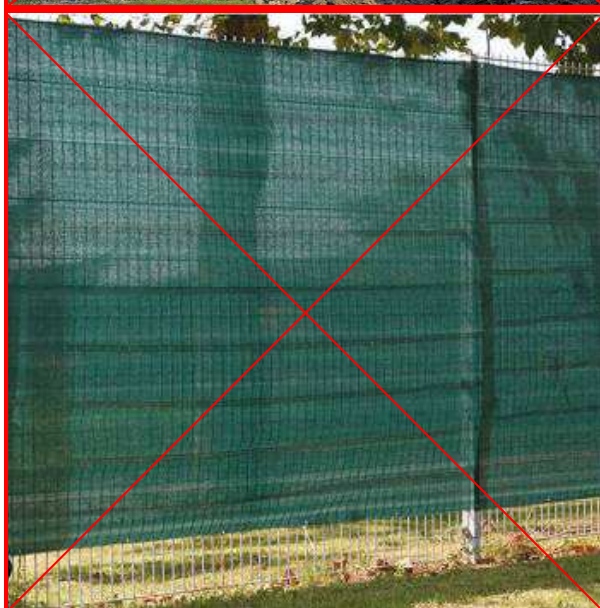
Dans le secteur UBd : les clôtures seront exclusivement constituées de simples grillages doublés de haies vives d'essence régionale (type charmille).

Dans le secteur UBarch : les clôtures sont obligatoirement constituées d'un grillage simple noyé dans une haie bocagère à l'exception des secteurs à protéger repérés au règlement graphique au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme où seul un grillage est admis.

Les grillages, portails et portillons doivent être de couleur verte et leur hauteur ne peut dépasser 1,50 m.

Dans la zone UX (à l'exception du sous-secteur UXha) **et la zone 1Aux :** dans le cas d'un muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum.

Si vous êtes dans un **lotissement**, assurez-vous des règles spécifiques au règlement et au cahier des charges du lotissement.



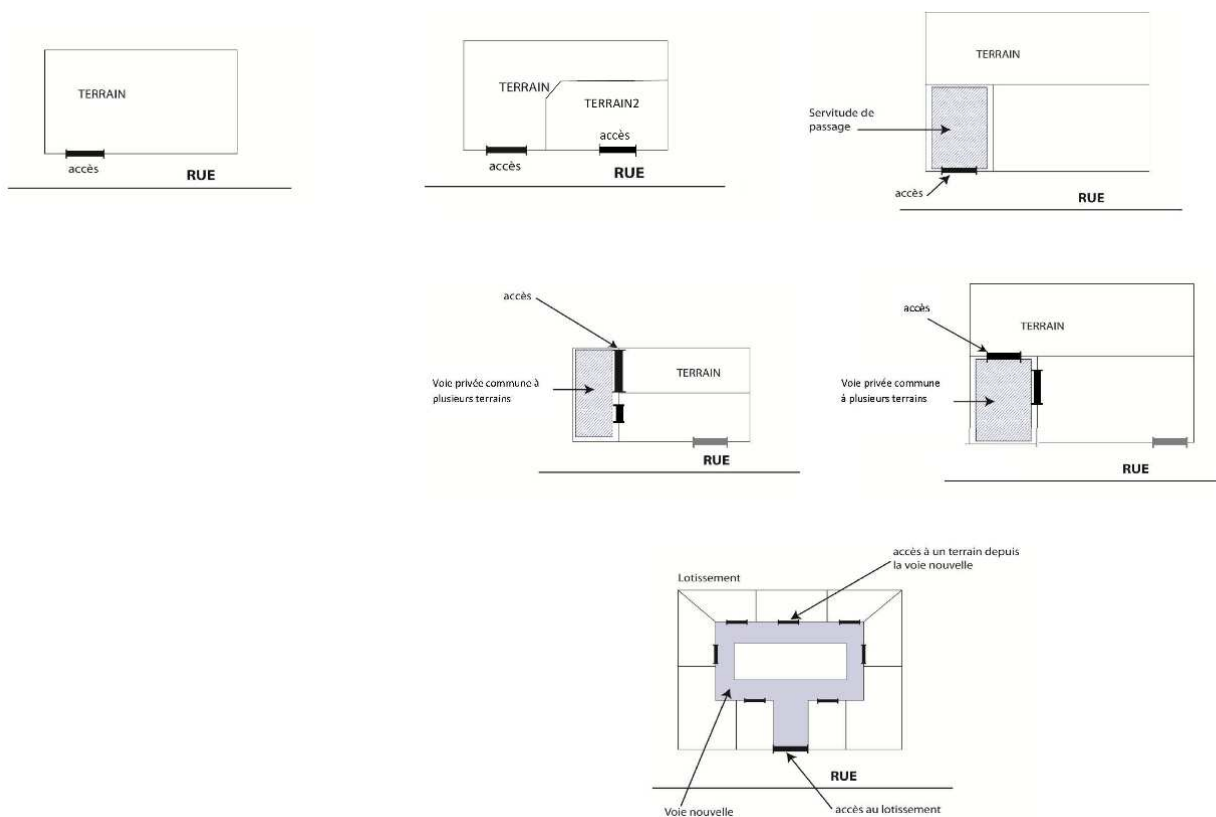
LEXIQUE

Abris de jardin

- Construction (légère ou en dur) permettant d'entreposer et de protéger des intempéries du matériel voué aux loisirs ou aux petits loisirs (jardinage, bricolage, sport, mobilier de jardin...).

Accès

- L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

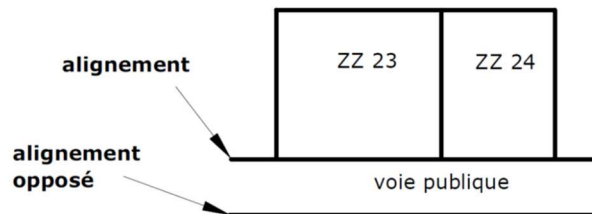
- L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture-terrace permettant le relevé de l'étanchéité, non compris les éléments d'ornementations et garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement

- Creusement de terrain par extraction de terre. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

Alignement

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement, soit de l'alignement futur dans les autres cas.
- L'alignement opposé correspond à la limite de la propriété située en vis-à-vis.



Aménagement

- Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination.

Annexe

- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

Auvent

- Petit toit en saillie, servant à couvrir une fenêtre ou une porte de la pluie ou du vent. L'auvent peut être aussi bien en toile (une banne) ou dans un matériau plus dur (ex : en verre il s'agit d'une marquise).

Bâtiment

- Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport

- Appelé également abri d'auto, il s'agit d'un abri couvert, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

Changement de destination

- Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux. Les changements de destination entre les neuf destinations énumérées à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions

et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) nécessitent toujours une autorisation d'urbanisme : autorisation préalable en cas de changement de destination sans travaux ou en cas de changement de destination avec travaux qui ne modifient ni la structure porteuse, ni les façades du bâtiment ; permis de construire en cas de changement de destination avec travaux modifiant la structure porteuse ou les façades du bâtiment.

Chaussée

- Partie d'une voie où les voitures circulent.

Construction

- Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

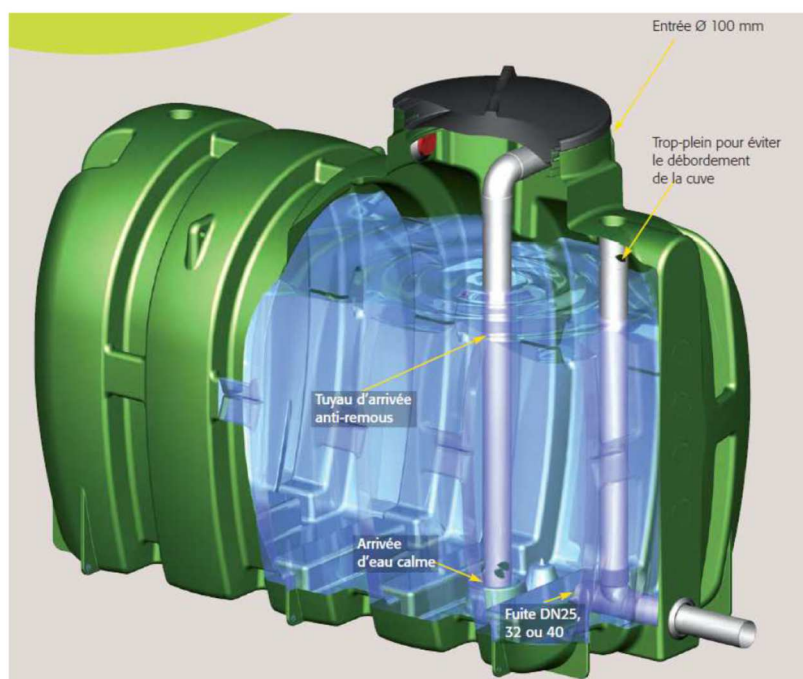
Construction existante

- Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

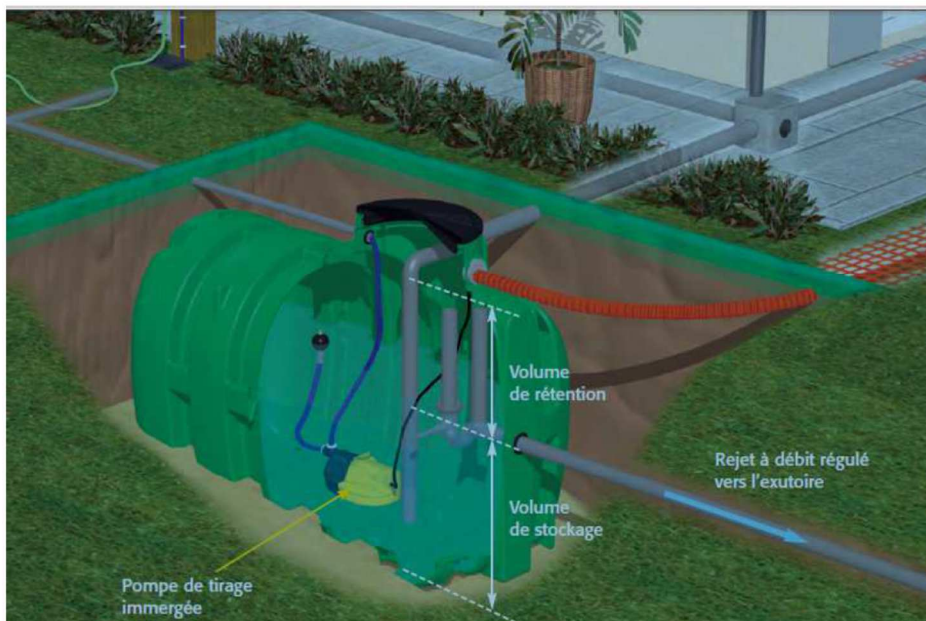
Cuve de rétention

- Cuve enterrée qui permet de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé dans les réseaux ou dans un puit d'infiltration. Elle peut également servir pour la récupération de l'eau de pluie pour un usage domestique.

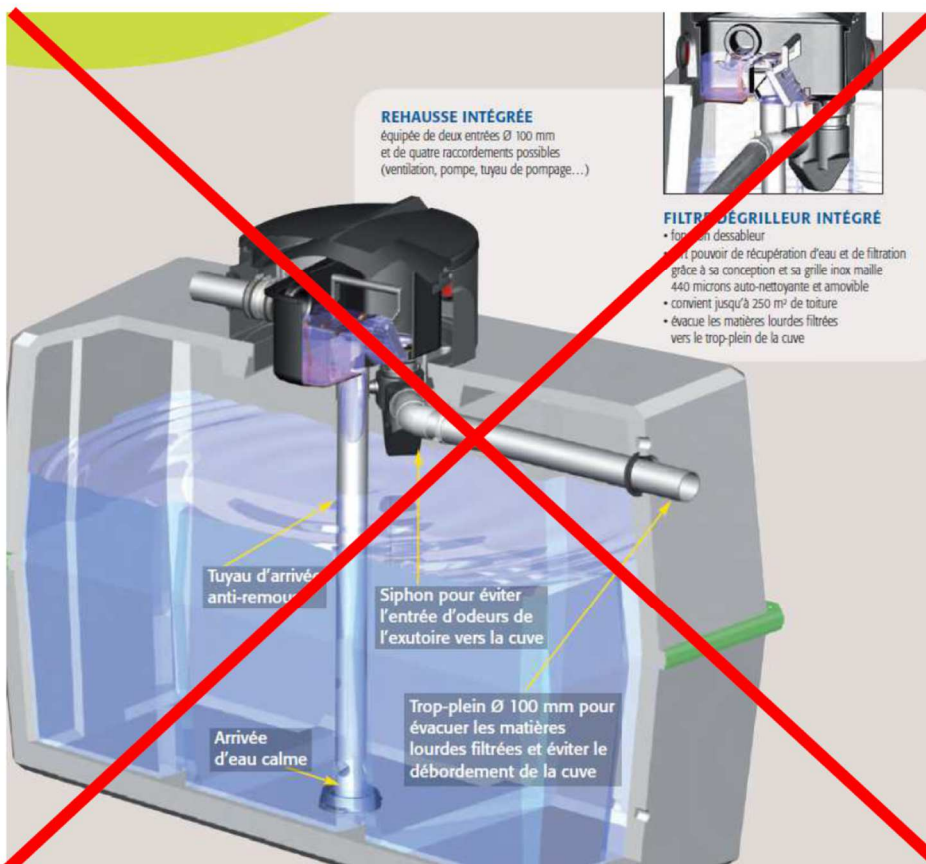
Cuve de Rétention



Cuve de stokage et rétention



Cuve de stockage



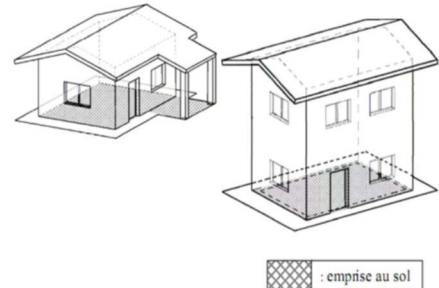
Il est interdit de mettre une cuve de stockage sans rétention

Déblais

- Décombres enlevées ou matériaux extraits en déblayant.

Emprise au sol

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière.



Exhaussement

- Action d'augmenter la hauteur de quelque chose.

Extension mesurée de bâtiments existants

- L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale (transformation d'emprise au sol et de surface de plancher) ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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.

Exploitation agricole

- D'après l'article L 311.1 du code rural et de la pêche : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant

d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

Façade

- Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

- Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

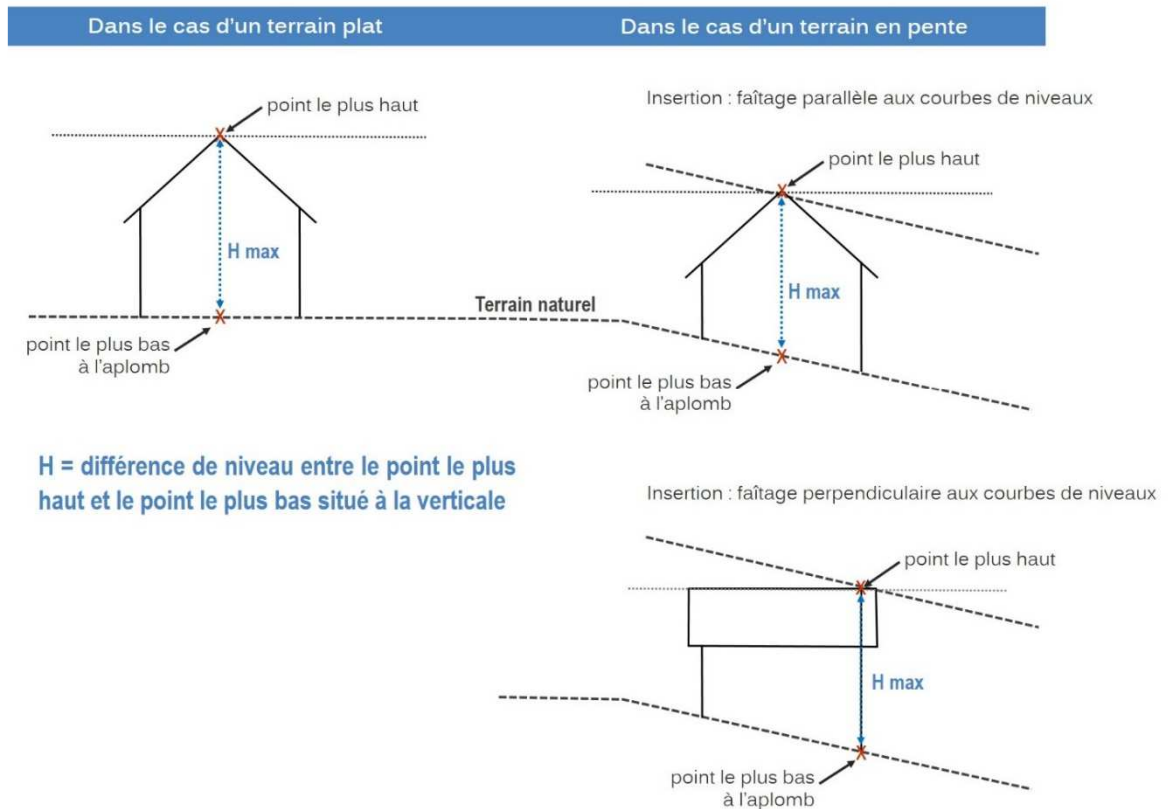
Haie bocagère

- Haie composée de plusieurs essences d'arbres et d'arbustes disposés en strates différenciées. Elle est constituée de végétaux locaux, indigènes, qui poussent sans souci et sont adaptés à la fois au climat et au sol de la région. Cette haie très diversifiée comprend une partie arborée avec des arbres de haut jet (frênes, hêtres, sorbier, chênes...), une zone arbustive composée de buissons et d'arbustes comme l'aubépine, la viorne, le genêt, le houx, le fusain, le prunellier ou la ronce, et une zone herbacée à son pied avec des plantes locales poussant spontanément comme la mauve, le coquelicot, le vulpin ou le trèfle. Les arbres de haut jet sont parfois remplacés ou associés à des arbres en cépées comme le charme, l'aulne, le saule blanc ou le pommier sauvage.

Hauteur

- La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Schémas illustratifs pour le calcul de la hauteur maximale



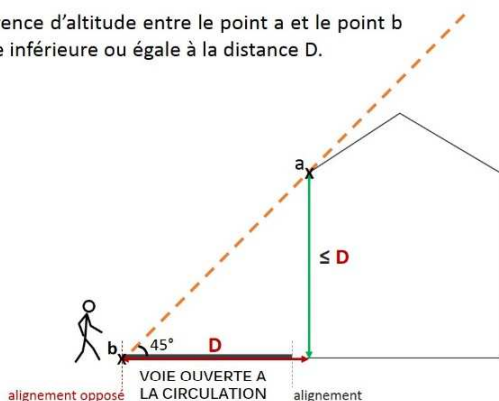
Hauteur d'une construction par rapport aux voies limitrophes

- Dans certains cas fixés au règlement, la hauteur d'une construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie publique ou d'une voie privée ouverte à la circulation n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

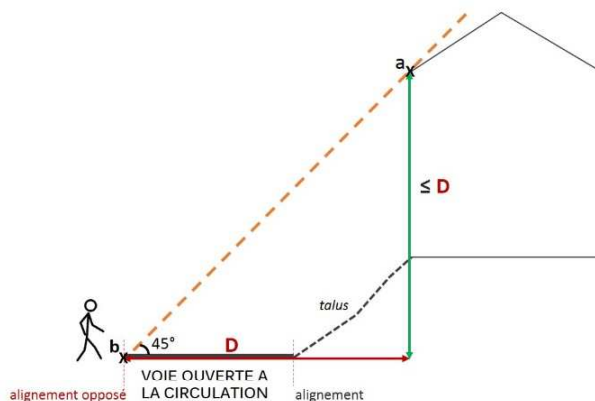
Schémas illustratifs pour le calcul de la hauteur par rapport à la voie limitrophe

Topographie plane, façade principale sur rue

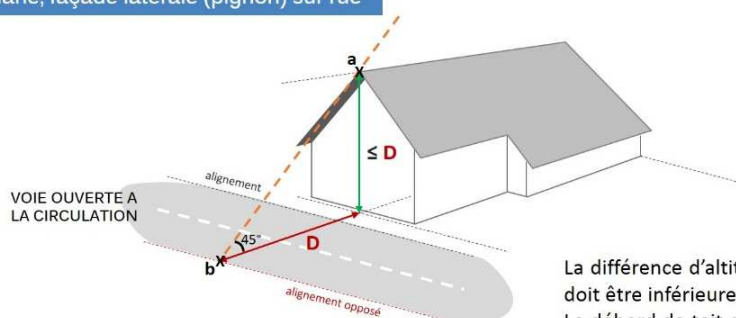
La différence d'altitude entre le point a et le point b doit être inférieure ou égale à la distance D.



Topographie marquée, façade principale sur rue



Topographie plane, façade latérale (pignon) sur rue

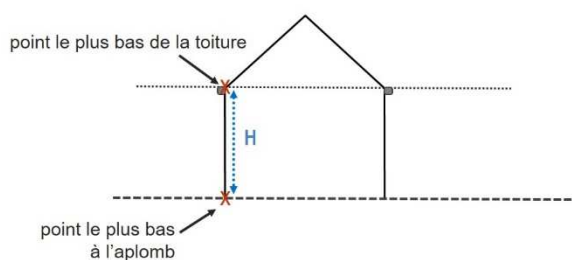


La différence d'altitude entre le point a et le point b doit être inférieure ou égale à la distance D.
Le débord de toit en façade est pris en compte pour la mesure de la distance D.

Hauteur d'une construction à l'égout de toiture

- L'égout du toit s'entend comme étant la partie basse de la toiture. La hauteur d'une construction à l'égout de toiture se mesure à la dernière tuile de la toiture avant l'égout (TA. Toulon, 3 avril 2018, req. n°15-04150).

Schéma illustratif pour le calcul de la hauteur à l'égout du toit



H = différence entre le point le plus bas de la toiture et le point le plus bas situé à la verticale

Limite de fait

- Limite constatée entre le terrain d'assiette du projet et la voie ou l'emprise publique.

Limites séparatives

- Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

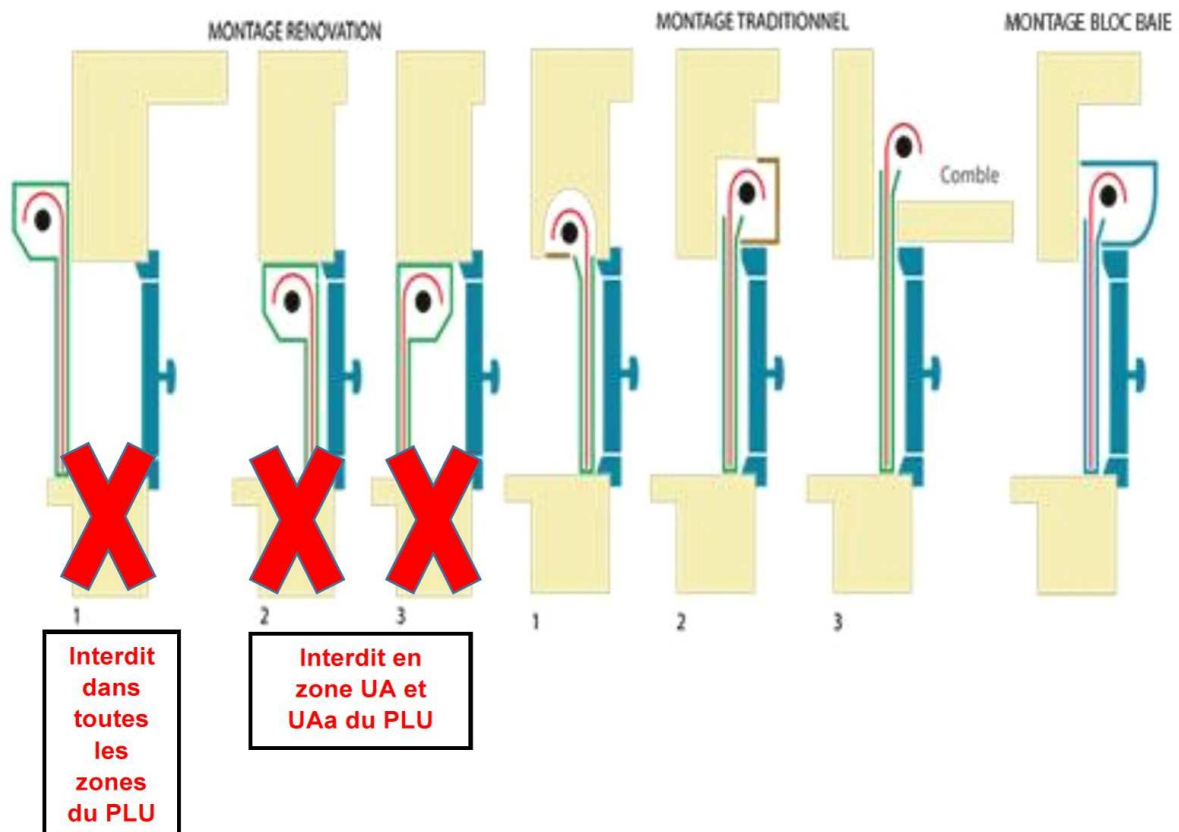
Lotissement

- Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lot à bâtir est classé en zone urbaine ou à urbaniser au PLU, il est réglementairement constructible. Il peut être vendu avec le terrain attenant classé en zone agricole ou naturelle et non constructible. Dans ce cas de figure, l'instruction des autorisations d'urbanisme (notamment l'application des règles d'emprise) est considérée uniquement sur la partie de la propriété classée en zone urbaine ou à urbaniser correspondant à la limite du lot à bâtir.

Montages des caissons de volets roulants

- Différents types de montage de volets roulants existent. Ils sont décrits dans les coupes ci-dessous :



Mur de soutènement

- Mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, tout partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

Niveau

- Volume compris entre deux planchers successifs.

Pergola

- Petite construction de jardin qui sert de support à des plantes grimpantes.

Pergola bioclimatique

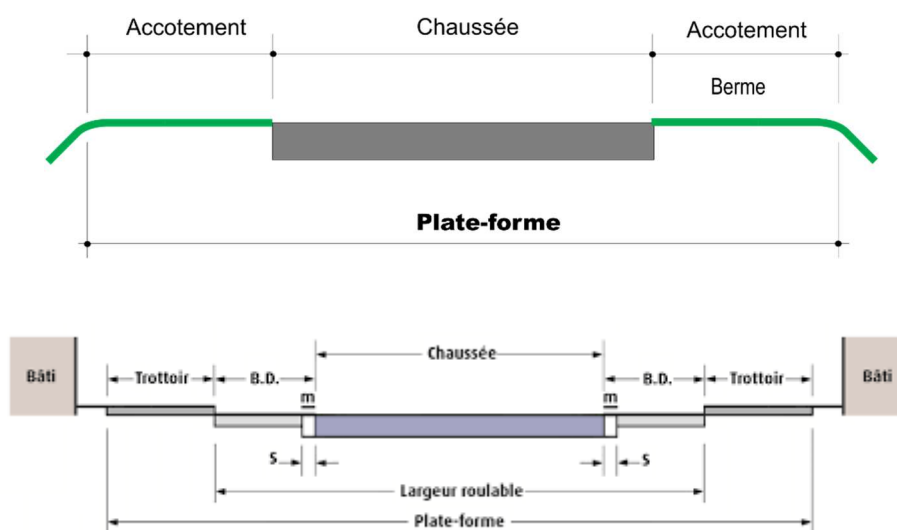
- La pergola bioclimatique est une pergola dépourvue de plantes grimpantes et comportant en remplacement des lames orientables au regard du soleil ou de la pluie.

Places de stationnement (dimensions)

- Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles et avoir la forme d'un rectangle ayant au minimum une longueur de 5 mètres et une largeur de :
 - 2,60 mètres contre un mur ou une clôture ;
 - 2,90 mètres entre deux murs et/ou clôtures ;
 - 2,50 mètres dans les autres cas.

Plate-forme

- Surface occupée par la chaussée, les accotements, les trottoirs ou les pistes cyclables.



Local accessoire

- Le local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction

principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir soit d'une annexe, soit d'une extension. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent.

R+1

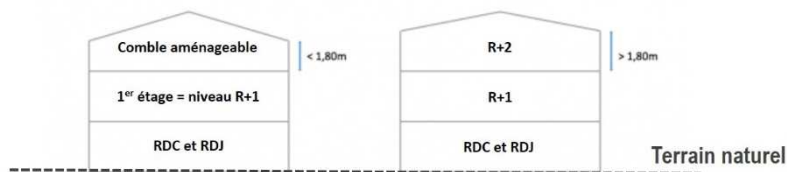
- Une maison en R+1 est une maison constituée de **deux niveaux** (pour rappel un niveau est un volume compris entre deux planchers successifs) : rez-de-chaussée et 1^{er} étage. Si cette maison comporte une toiture à pans, le niveau au-dessus du 1^{er} étage est surmonté de combles qui peuvent être aménagés ou non.

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher d'un bâtiment (ou plancher haut). Il est plus courant d'utiliser ce terme au pluriel. Les combles sont dits perdus ou visitables si la hauteur ou l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement mais qu'ils restent accessibles par une trappe pour les visites techniques et ils sont dits aménageables si l'on peut y établir des locaux habitables.

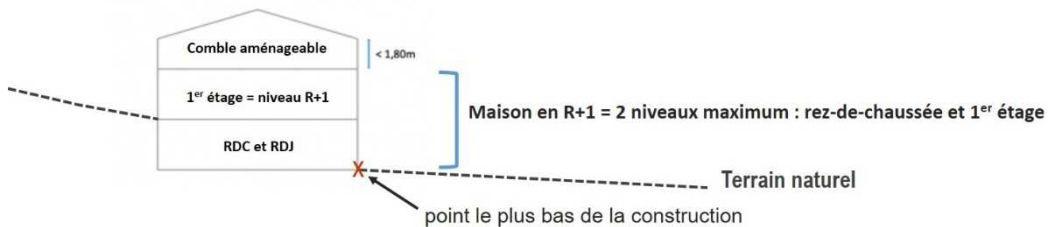
Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment à condition que le pied droit ne dépasse pas 1,80 m. Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1,80 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.



Une maison de plain pied ne comporte qu'un seul niveau pour faciliter l'accès à l'ensemble des pièces.



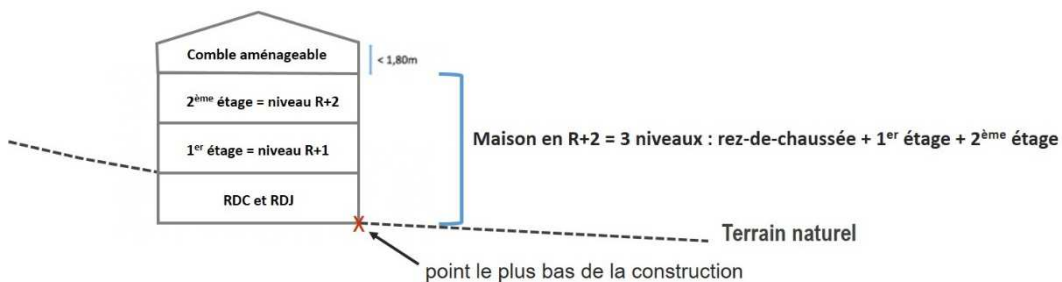
Le rez-de-chaussée est la partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant.
Le rez-de-jardin est la partie d'un bâtiment qui se trouve de plain-pied avec un jardin.



Quand le terrain naturel est en pente, le nombre de niveaux est calculé à partir du point le plus bas de la construction.

Le 1^{er} étage peut dans ce cas avoir un accès à l'extérieur, à un jardin par exemple ou à la chaussée.

Il reste cependant le niveau R+1 de la construction.



Remblai

- Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Retrait aux limites séparatives (mode de calcul)

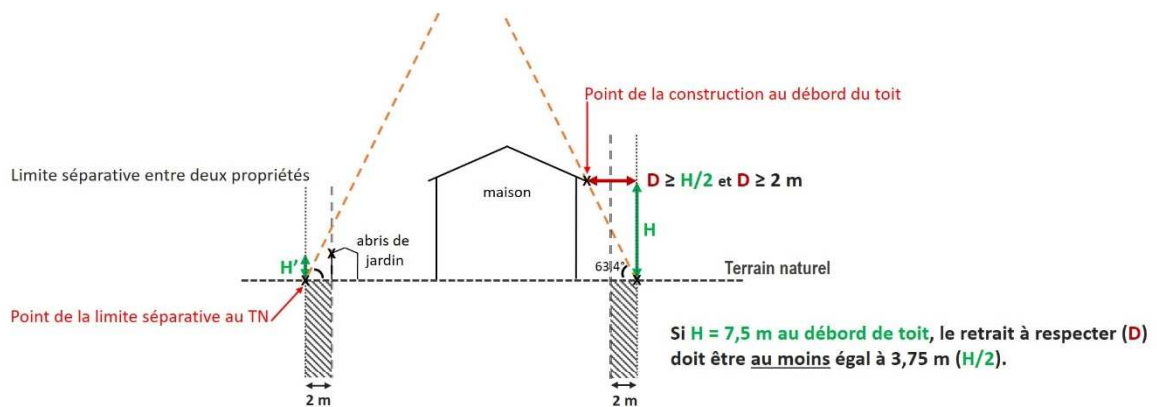
- Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement peut fixer la règle suivante :

« Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à X mètres ».

Le retrait est la distance (D) comptée perpendiculairement **en tout point de la construction - tout élément dépassant du mur de la façade (balcons, éléments de modénature, auvents, débords de toiture...)** est pris en compte dans le calcul du retrait - jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. La hauteur (H) correspond à la hauteur mesurée verticalement de la limite séparative (au terrain naturel) à tout point de la construction.

Schémas illustratifs pour la règle d'implantation aux limites séparative $D \geq H/2$ et $D \geq X$ m

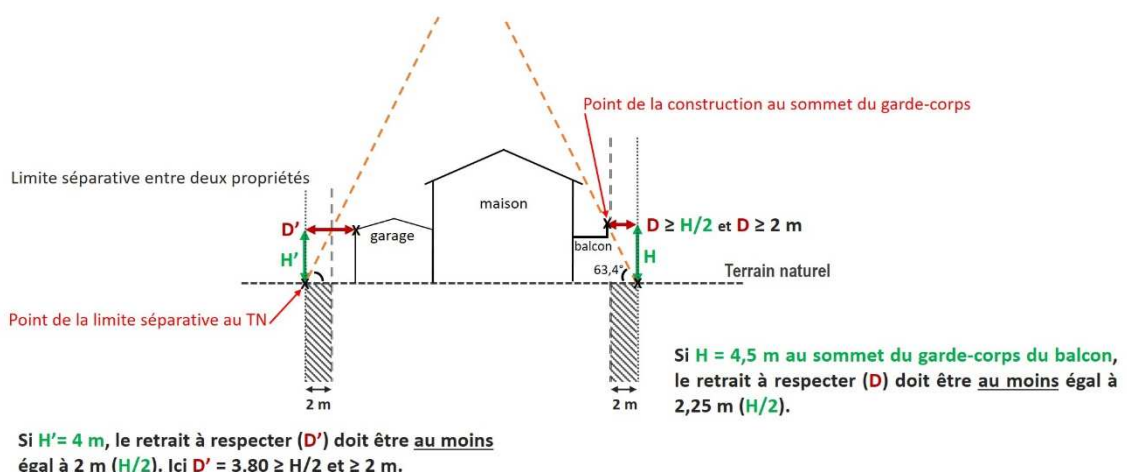
Ex : retrait minimal de 2 m aux limites séparatives



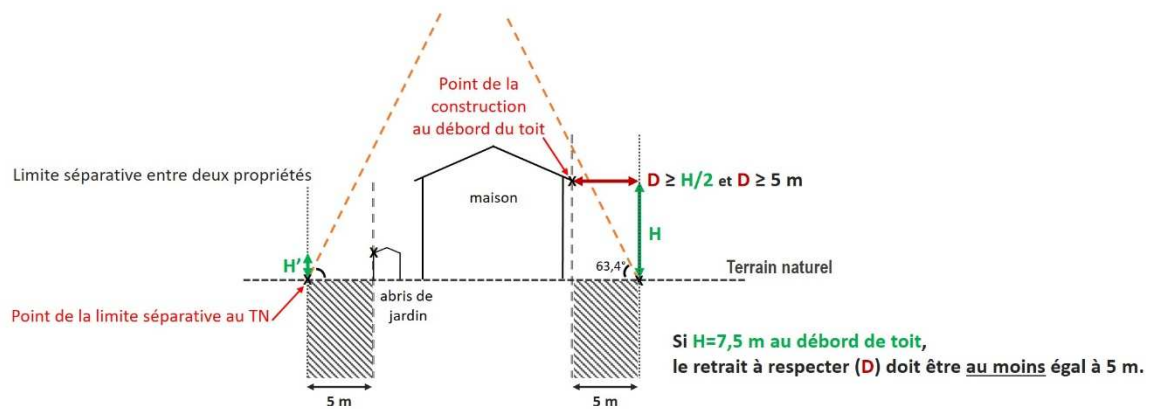
Bande de retrait minimal de 2 m

Dans une bande de 2 m à compter de la limite séparative, aucune construction n'est admise, même si elle respecte la règle $D \geq H/2$. Ex : dans le cas d'un abris de jardin dont la hauteur $H' = 2$ m, il doit être implanté à minima à 2 m de la limite séparative.

! La hauteur H est mesurée verticalement à partir du niveau au terrain naturel du point de la limite séparative et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons, auvents...).



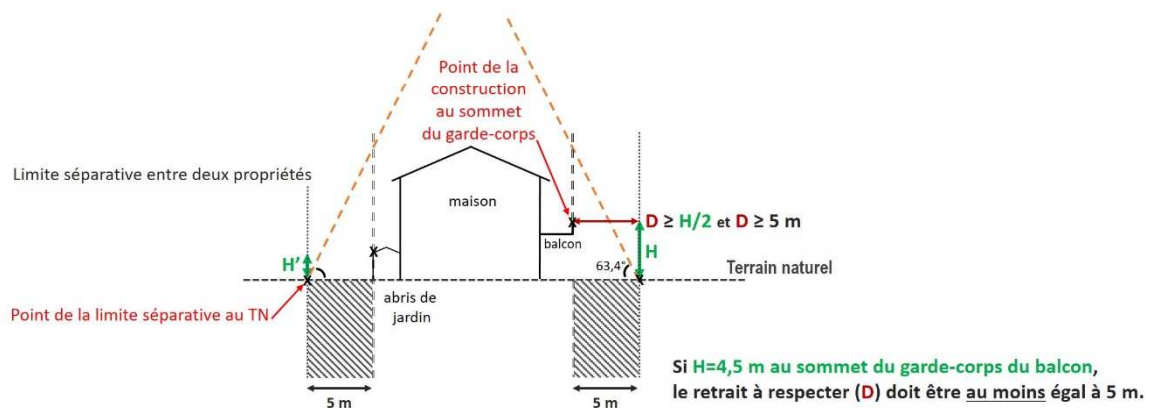
Ex : retrait minimal de 5 m aux limites séparatives



Bande de retrait minimal de 5 m

Dans une bande de 5 m à compter de la limite séparative, aucune construction n'est admise, même si elle respecte la règle $D \geq H/2$. Ex : dans le cas d'un abris de jardin dont la hauteur $H' = 2$ m, il doit être implanté a minima à 5 m de la limite séparative.

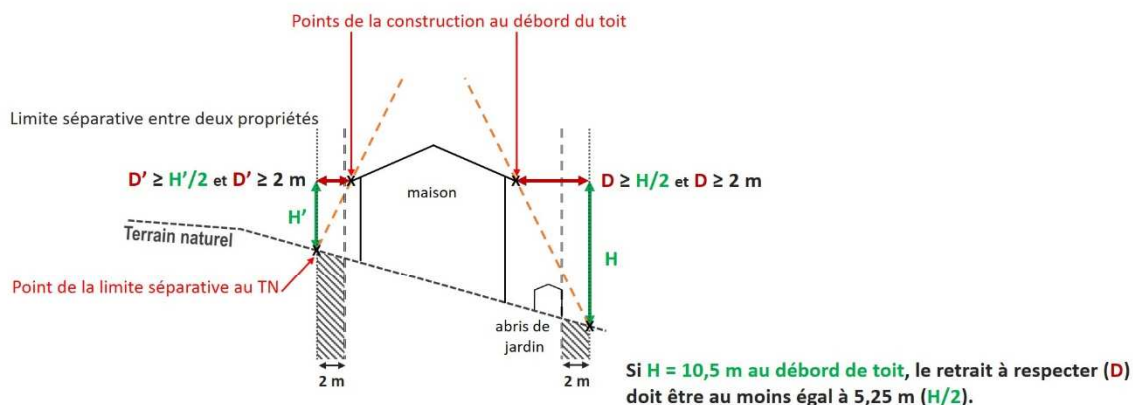
! La hauteur H est mesurée verticalement à partir du niveau au terrain naturel du point de la limite séparative et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons, auvents...).



Bande de retrait minimal de 5 m

Dans une bande de 5 m à compter de la limite séparative, aucune construction n'est admise, même si elle respecte la règle $D \geq H/2$. Ex : dans le cas d'un abris de jardin dont la hauteur $H' = 2$ m, il doit être implanté a minima à 5 m de la limite séparative.

Ex : cas d'un terrain en pente et retrait minimal de 2 m aux limites séparatives



Si $H' = 5$ m, le retrait à respecter (D') doit être au moins égal à 2,5 m ($H'/2$).

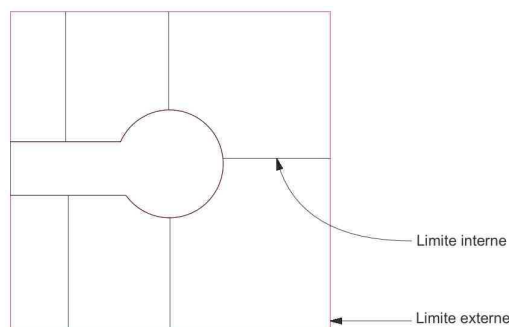
! La hauteur H est mesurée verticalement à partir du niveau au terrain naturel du point de la limite séparative et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons, auvents...).

Retrait aux limites séparatives (cas des opérations d'ensemble)

- Les opérations d'ensemble regroupent toutes les opérations ayant pour effet de porter à 2 au moins le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 prévoit que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Aussi, dans certains cas, concernant plus particulièrement l'implantation aux limites séparatives, le règlement peut préciser que le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique aussi bien sur les limites externes que les sur limites internes définies dans l'aménagement de la zone.



Surface de plancher

- La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs) ;
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

Surface de vente

- La surface de vente d'un magasin de commerce de détail comprend la superficie des espaces couverts et non couverts, affectés à :
 - la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
 - l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
 - paiement des marchandises ;
 - la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En sont notamment exclus :

- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise destinée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication ou de préparation des marchandises proposées à la vente, si leur accès est interdit au public.

Terrain naturel

- Relief d'un terrain tel qu'il est ou était avant travaux.

Unité foncière

- La notion d'unité foncière, ou tènement, a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, *commune Chambéry c/ Balmat*, n°264667). Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble d'un seul tenant dont la continuité foncière n'est pas interrompue.

Véranda

- Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade. Une véranda sert de pièce supplémentaire. Ses parois sont majoritairement vitrées et elle est utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver.

Voies et emprises publiques

- La voie publique s'entend comme la voie ouverte à la circulation publique. Les voies ouvertes à la circulation publique recouvrent toutes les voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, y compris les futures voies des lotissements, quel que soit leur statut ou leur fonction : circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

Les emprises publiques correspondent à tous les types d'espaces ouverts à la circulation publique (voies de chemin de fer, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics) ...