

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION – 23 septembre 2013



4 – Règlement

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, (Nom prénom, Qualité)	POS initial approuvé le	24 juin 1974
	Dernière révision prescrite le	27 octobre 2008
	Révision arrêtée le	24 septembre 2012
	Révision approuvée le	23 septembre 2013

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
ZONE UA	10
CARACTÈRE DE LA ZONE	10
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	11
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	18
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	18
ZONE UAA	19
CARACTÈRE DE LA ZONE	19
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	20
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	26
ZONE UB	27
CARACTÈRE DE LA ZONE	27
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	28
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	29
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	37
ZONE UG	38
CARACTÈRE DE LA ZONE	38
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	38
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	43
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	43
ZONE UL	44
CARACTÈRE DE LA ZONE	44
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	45
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	49
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	49
ZONE UX	50
CARACTÈRE DE LA ZONE	50
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	51
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	52
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	59
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	59

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER..... 60

ZONE 1AU	61
CARACTÈRE DE LA ZONE	61
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	62
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	63
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	69
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	69
ZONE 1AUX	70
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	77
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	77
ZONE 2AU	78
CARACTÈRE DE LA ZONE	78
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	79
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	80
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	80

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES..... 81

ZONE A	82
CARACTÈRE DE LA ZONE	82
SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	83
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	84
SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL	89
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	89

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES..... 90

ZONE N	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	98
SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION	98

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 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
- 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, sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co-lotis (art L442-10).

- Conformément à l'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. 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.

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 **UXh**, correspondant au secteur où l'activité hôtelière est admise,

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

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

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,

Le secteur **Ah**, correspondant au bâti dispersé dans la zone **A** pour lequel on autorisera une évolution limitée.

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 de plein air,

Le secteur **Nh** correspondant au bâti dispersé dans la zone **N** pour lequel on autorisera une évolution limitée,

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 - Adaptations mineures

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

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

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

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

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation 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 seraient alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.

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

3 – La notion d'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 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 de ces exploitations. 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.

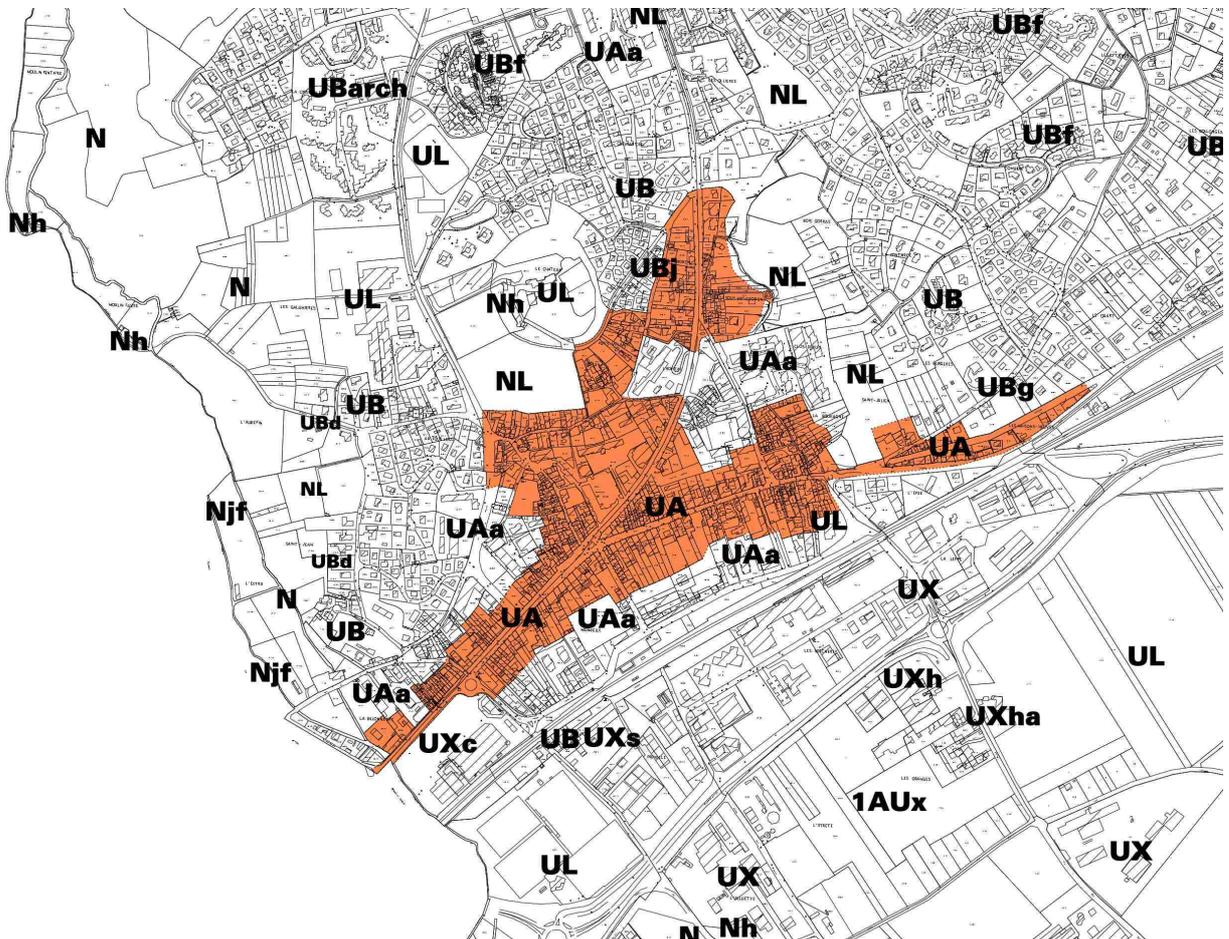
Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 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 L123.1 et L130.1 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 L130.1 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 à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles (DRAC) de Rhône Alpes – service régional de l'archéologie
Le décret n°2004-490 prévoit que « *les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations (art 1)* ».
Conformément à l'article 7 du même décret « *...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance* ».

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 ou industrielles 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 L123.1.5.7° 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 (art. L123.1.5.7° bis)

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 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 de service existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.

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.

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.

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 et une chaussée de 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

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 :

- ⇒ 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.

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 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 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 l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant 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 voir 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.123.1-5-7°** 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 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.123.1-5-7°** 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 et devront être obligatoirement recouverts par des matériaux ayant l'aspect de la tuile, 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 en harmonie avec son site.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation aux règles de pente.

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 couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique déposée en Mairie.

d – Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Elles peuvent être sur toute leur hauteur constituée d'un mur maçonné.

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.

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.

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 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 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.

3. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

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

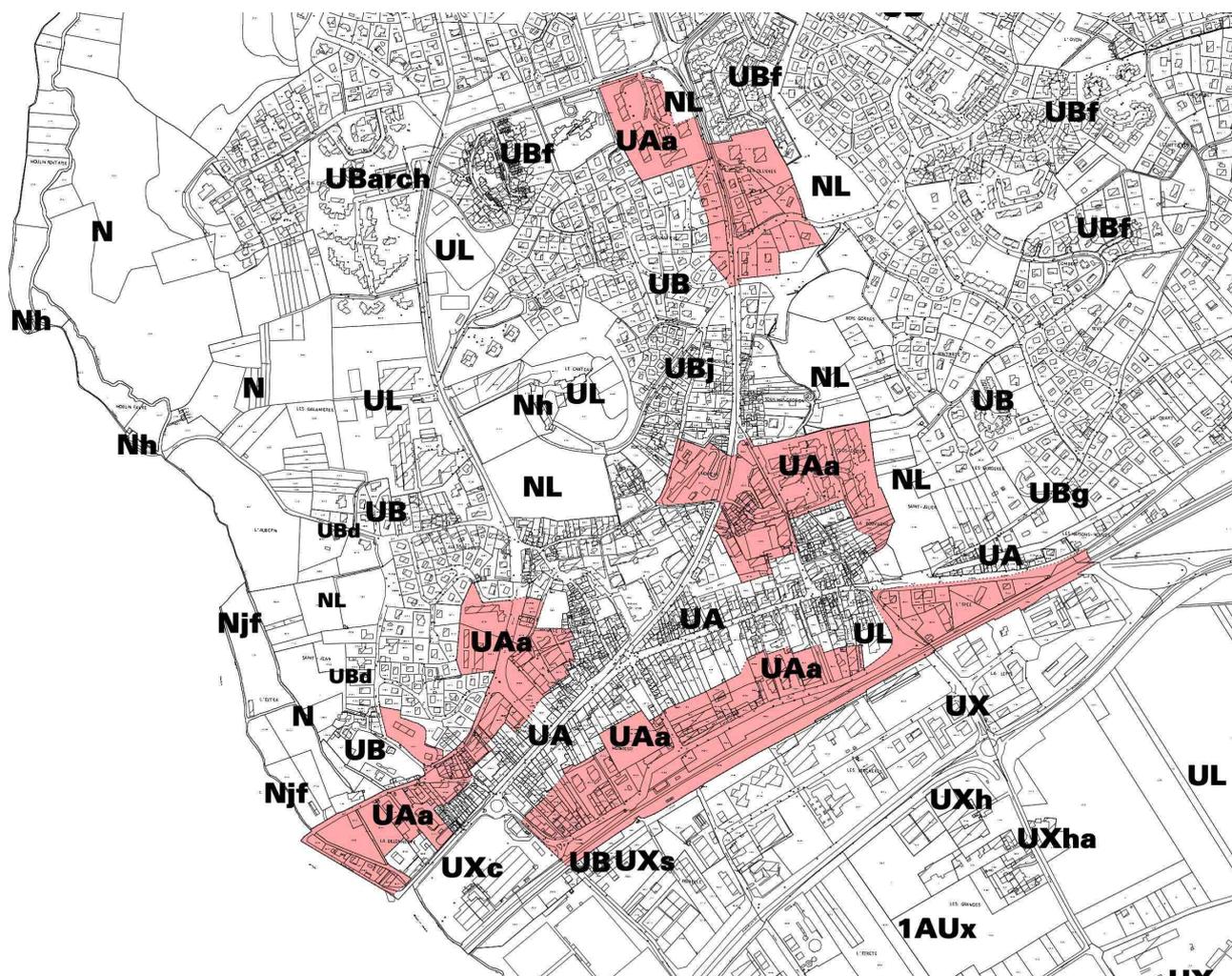
ARTICLE UA 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

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

Néant.

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 ou industrielles 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 L123.1.5.7° 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 123 1 5 7 bis)

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existants comprenant une surface à vocation 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 de service existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.

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 avec transfert, le changement de destination est autorisé au local d'origine.

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.

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 et une chaussée de 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

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.

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.

Il est fortement recommandé pour chaque logement l'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'un volume de 1 m³.

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 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 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 l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant 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 voir 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 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 et devront être obligatoirement recouverts par des matériaux ayant l'aspect de la tuile, 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 en harmonie avec son site.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation aux règles de pente.

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 couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique déposée en Mairie.

d - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Elles peuvent être sur toute leur hauteur constituée d'un mur maçonné.

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.

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.

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 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 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.

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

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

Néant.

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

Néant.

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.

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, inconfort 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 L123.1.5.7° 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.

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 UBq, 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 et une chaussée de 8 mètres 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. Toutefois, 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.

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.

Il est fortement recommandé pour chaque logement l'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'un volume de 1 m³.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 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.

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 bâtiments 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 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.

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 l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant 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 voir 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,
- ⇒ pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur UBarch, la hauteur des constructions ne pourra dépasser R+1.

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.

Les éléments repérés sur le plan au titre de l'article **L.123.1-5-7°** seront préservés dans leur aspect.

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 et devront être obligatoirement recouverts par des matériaux ayant l'aspect de la tuile, 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 en harmonie avec son site.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans les cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation, aux règles de pente.

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 façades, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique déposée en Mairie.

Dans le secteur UBd, les enduits devront être de teinte grège soutenu. Les enduits de teinte claire sont interdits.

d - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Elles peuvent être sur toute leur hauteur constituée d'un mur maçonné.

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.

Dans le secteur UBf, les murs maçonnés ne peuvent dépasser 1 mètre de hauteur.

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

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. Pour partie on pourra trouver des éléments d'aspect béton brut ou bardage métallique gris.

Les bandeaux et couvertines seront d'aspect zinc gris.

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

d - Clôtures

Les clôtures, s'il y en a, sont obligatoirement constituées d'un grillage simple noyé dans une haie bocagère.

La hauteur du grillage ne peut dépasser 1,50 m.

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions 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.

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 123-1-12 du Code de l'Urbanisme),
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 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.

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

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. L123.1.5. 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.

Dans le secteur UBf, le COS n'est pas fixé.

2. Le COS n'est pas limité dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume extérieur, ni dans le cas de construction à usage d'équipement collectif

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

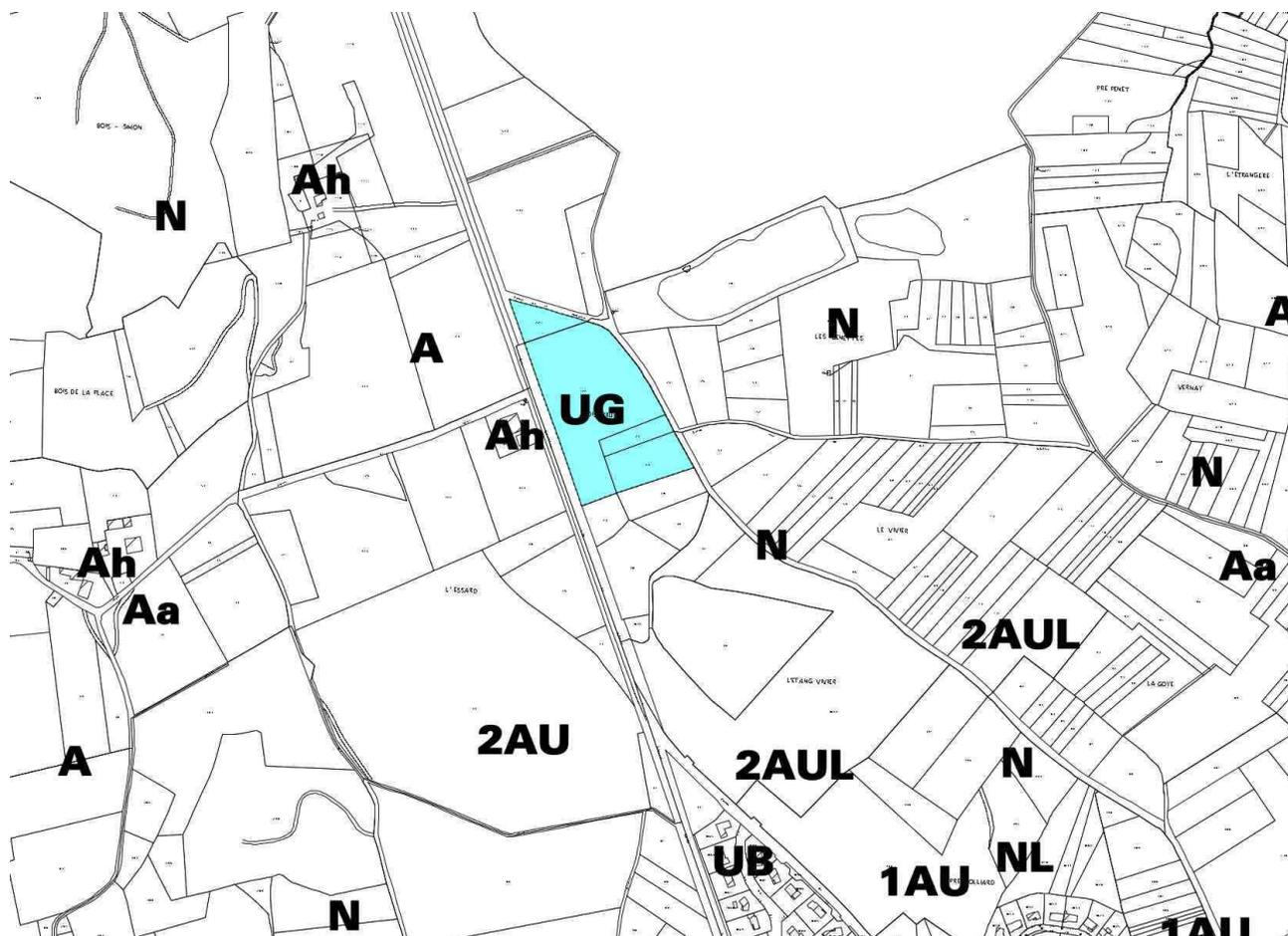
ARTICLE UB 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

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

Néant.

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 et une chaussée de 8 mètres 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.

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

Non réglementé.

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 bâtiments 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 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 l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant 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 voir 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. L123.1.5. 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE UG 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

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

Néant.

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.).

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

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.

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.

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

Non réglementé.

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

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 bâtiments 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

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 l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant 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 voir 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

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

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

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. L123.1.5. 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

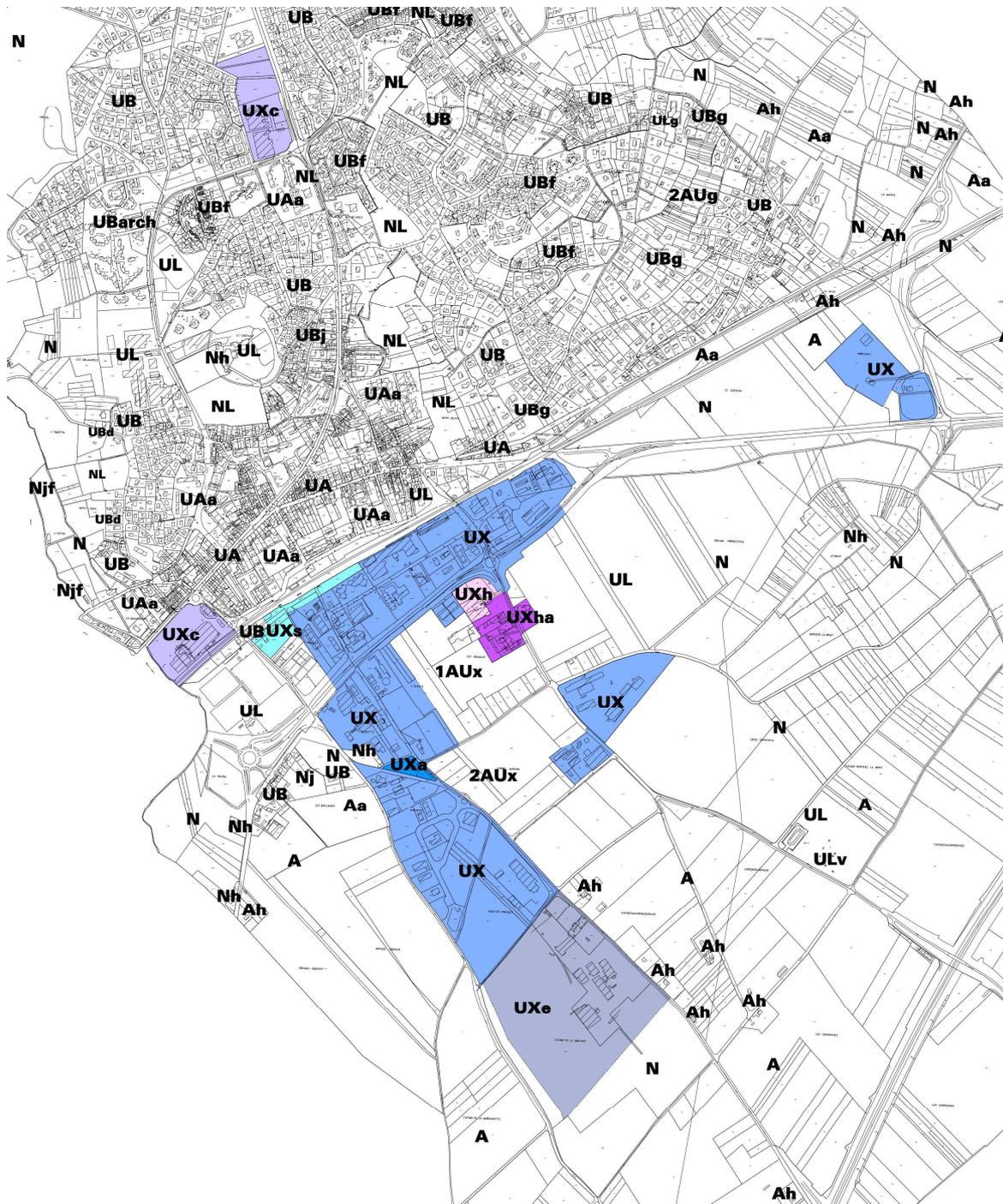
ARTICLE UL 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

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

Néant.

ZONE UX



CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX correspond à des zones destinées à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

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 **UXh**, correspondant au secteur où l'activité hôtelière est admise,
- Le secteur **UXha**, correspondant au secteur comprenant des habitations,
- Le secteur **UXs**, correspondant au secteur réservé à l'aménagement d'aires de stationnement.

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 UXh, sont autorisées les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités d'hébergement hôtelier et de restauration.

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.

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.

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

Dans le secteur UXha sont autorisés :

- les annexes liées aux bâtiments d'habitation existants,
- la réhabilitation en logement des bâtiments désaffectés,
- l'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser 40 % de l'emprise au sol existante.

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.

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 et une chaussée de 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8 mètres d'emprise et 5 mètres de chaussée.

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

Non réglementé.

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.

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,
- 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 :

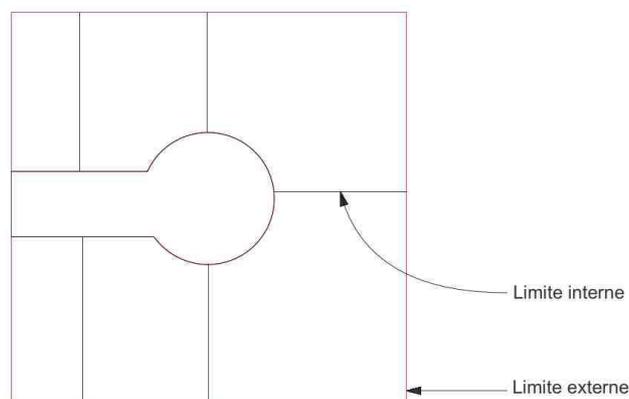
- ⇒ elles constituent des bâtiments d'annexes, ou de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit,
- ⇒ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- ⇒ elles sont de volume et d'aspect homogènes et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ⇒ 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.

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 l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 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.

Dans le secteur UXh, les bâtiments à usage d'hébergement hôtelier ne peuvent comporter que deux étages maximum (R+2).

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

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 toitures terrasses sont autorisées.

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

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 en harmonie avec son site.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation, aux règles de pente.

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.

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 façades, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique déposée en Mairie.

d - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'un muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum.

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.

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 assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

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.

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

En zone UXh, pour les constructions à usage d'hôtels ou de résidences hôtelières, il est exigé au minimum une place de stationnement par chambre.

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 123-1-12 du Code de l'Urbanisme),
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 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. L123.1.5. 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE UX 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

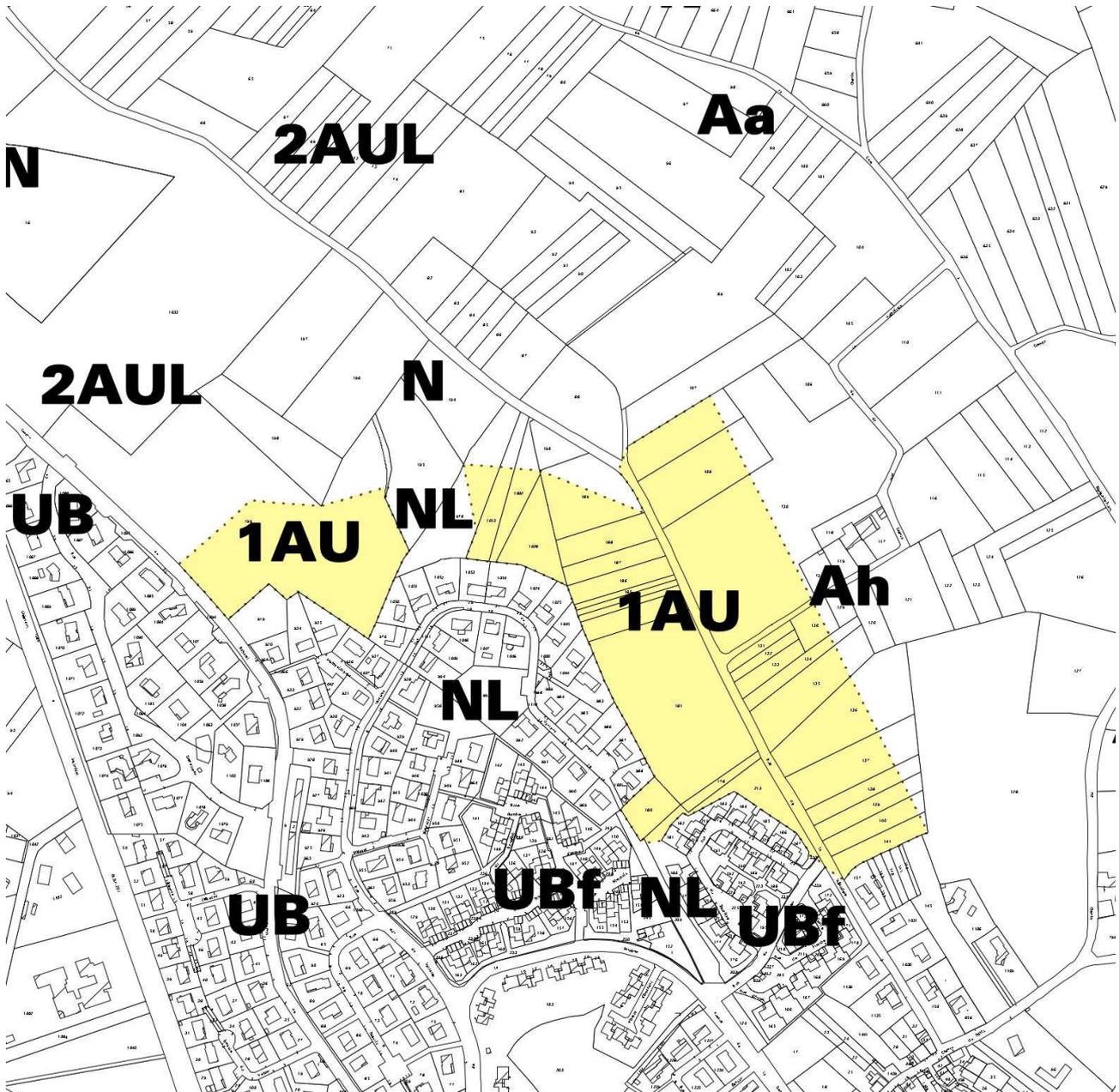
Néant.

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

Néant.

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, 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,
- 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.

ARTICLE 1AU 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.

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.

Il est fortement recommandé pour chaque logement l'aménagement d'une cuve de récupération des eaux pluviales d'un volume de 1 m³.

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

Non réglementé.

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.

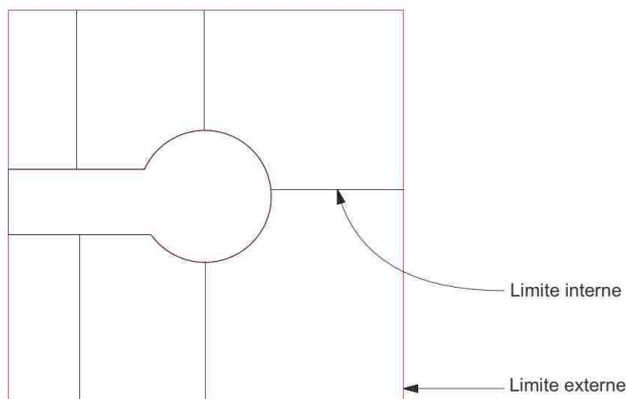
Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles constituent des bâtiments 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.

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 l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant 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 voir 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 m² et devront être obligatoirement recouverts par des matériaux ayant l'aspect de la tuile, 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 en harmonie avec son site.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation aux règles de pente.

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 couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique déposée en Mairie.

d - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Elles peuvent être sur toute leur hauteur constituée d'un mur maçonné.

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.

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.

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 123-1-12 du Code de l'Urbanisme).
- soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 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.

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

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. L123.1.5. 7° du Code de l'urbanisme) doivent être conservées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.
2. Le COS n'est pas limité dans le cas d'aménagement d'un bâtiment existant à condition qu'il n'entraîne pas une extension du volume extérieur, ni dans le cas de construction à usage d'équipement collectif.

SECTION 4 – ENERGIE ET COMMUNICATION

ARTICLE 1AU 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 1AU 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.

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.

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

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.

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.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8 mètres d'emprise et 5 mètres de chaussée.

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,
- 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.

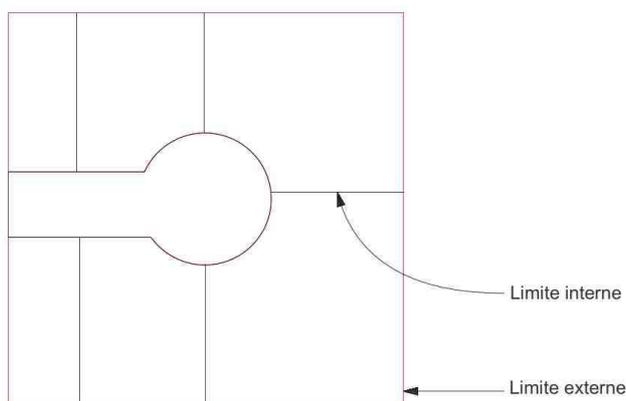
Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- ⇒ elles constituent des bâtiments 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,
- ⇒ 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.

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 l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

2 - Règle générale de hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faitage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions à usage industriel ou artisanal est fixée à 15,00 mètres.

Pour les autres bâtiments, cette hauteur est fixée à 12,00 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 1AUX 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

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 toitures terrasses sont autorisées.

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.

d - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'un muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum.

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.

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.

Tout m² supplémentaire implique la réalisation d'une place entière

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. L123.1.5. 7° 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

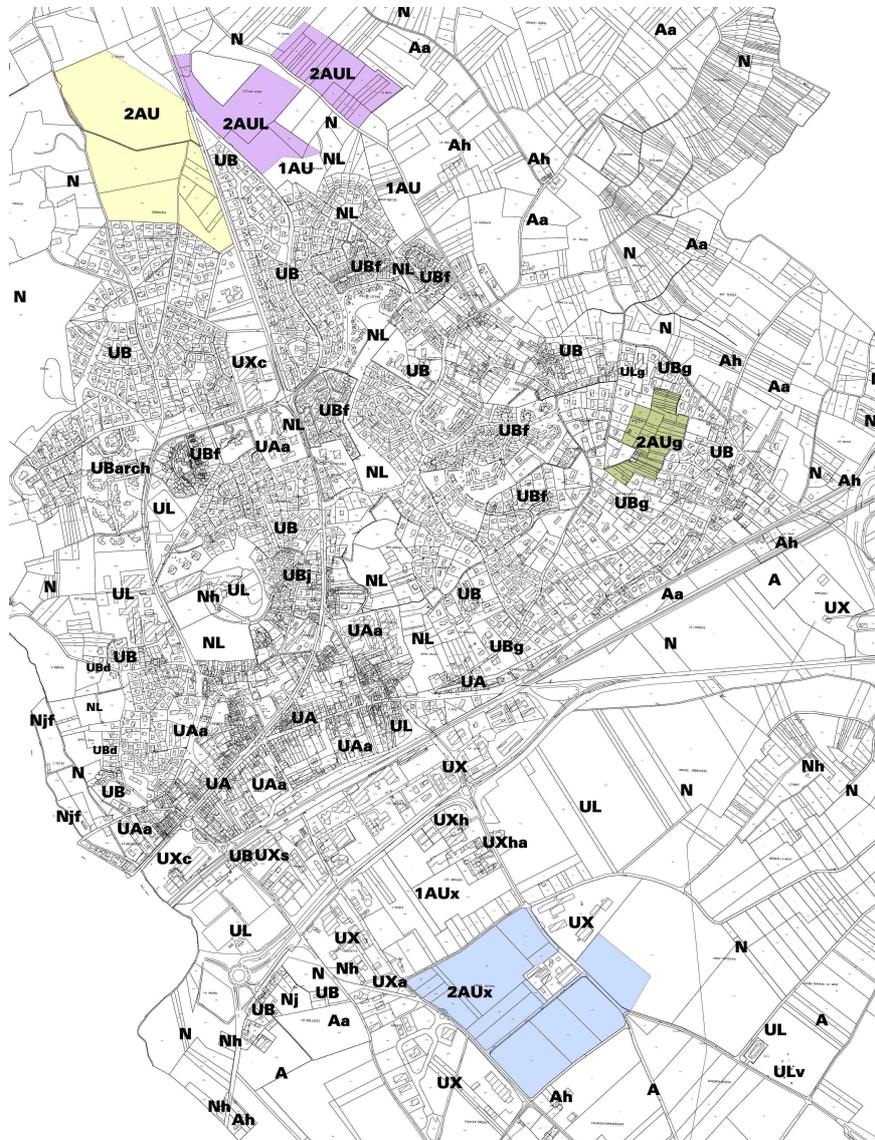
ARTICLE 1AUX 15 – OBLIGATION DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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.

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

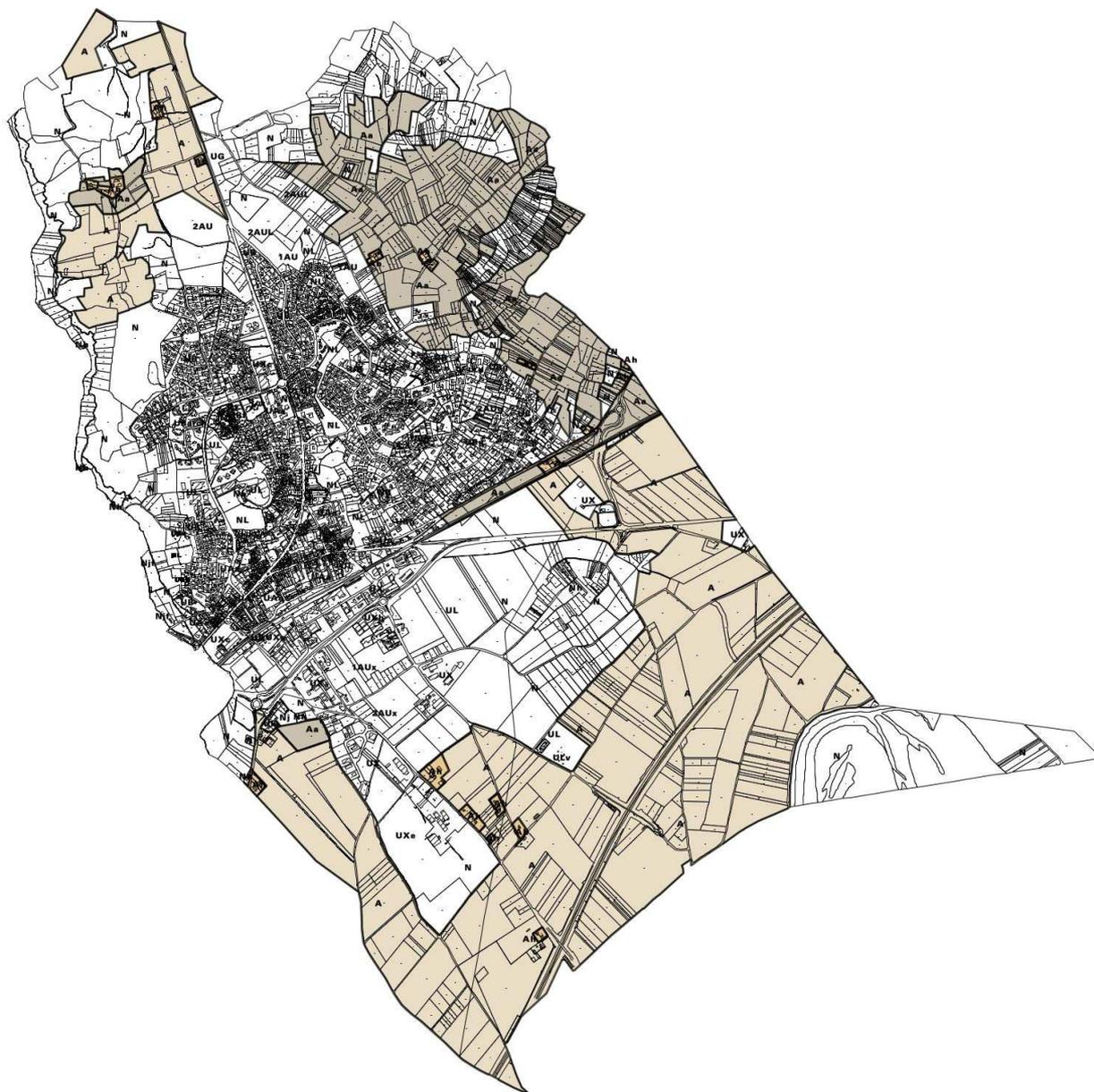
Sans objet.

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

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

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.

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,

Le secteur **Ah**, correspondant au bâti dispersé dans la zone **A** pour lequel on autorisera une évolution limitée.

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 condition en secteur **Ah**.

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.

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

Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises 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.

De plus, dans le secteur Ah sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser 40% de l'emprise au sol existante, et la surface de plancher, après aménagement ne pourra dépasser 200 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).

- les dépendances aux habitations existantes. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m² (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

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.

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.

Toutefois, 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 bâtiments 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 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 sol préexistant 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).

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voir 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 et devront être obligatoirement recouverts par des matériaux ayant l'aspect de la tuile, 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 en harmonie avec son site.

Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation aux règles de pente.

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 couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique déposée en Mairie.

d - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

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.

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 assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

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. L123.1.5. 7° 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

Néant.

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

Néant.

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.

Elle comporte:

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

Le secteur **Nh** correspondant à du bâti dispersé dans la zone **N** pour lequel on autorisera une évolution limitée.

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, dans le secteur Nh sont aussi autorisés :

- les extensions mesurées des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m². En tout état de cause, la surface en extension ne pourra dépasser 40% de l'emprise au sol existante, et la surface de plancher, après aménagement ne pourra dépasser 200 m².
- l'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).
- les dépendances aux habitations existantes. L'emprise au sol de ces dépendances ne peut excéder 45 m² (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines).

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'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 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.

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 bâtiments 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 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 sol préexistant jusqu'au faîtage du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage du bâtiment.

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 3,5 mètres.

Toutefois, une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voir 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 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 et devront être obligatoirement recouverts par des matériaux ayant l'aspect de la tuile, 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 en harmonie avec son site.

Les toitures ayant l'aspect de fibrociment sont interdites.

Les règles précédentes de pente et d'aspect concernant les toitures ne s'appliquent pas dans le cas des vérandas. Pour les abris de jardin, il est uniquement fait dérogation aux règles de pente.

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 couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement et respecter la palette chromatique déposée en Mairie.

d - Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres. Elles peuvent être sur toute leur hauteur constituée d'un mur maçonné.

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.

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.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal telle que codifiée à l'article L 332-7-1 du code de l'urbanisme.

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. L123.1.5. 7° 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

Néant.

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

Néant.