

# **SOMMAIRE**

**TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES** \_\_\_\_\_ 2

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** \_\_ 8

**CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB** \_\_\_\_\_ 9

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC** \_\_\_\_\_ 15

**CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX** \_\_\_\_\_ 22

**TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À**

**URBANISER** \_\_\_\_\_ 26

**CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU** \_\_\_\_\_ 27

**CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUg** \_\_\_\_\_ 34

**CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU** \_\_\_\_\_ 40

**CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX** \_\_\_\_\_ 46

**CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZE** \_\_\_\_\_ 56

**CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE** \_\_\_\_\_ 63

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES** 69

**CHAPITRE 1: DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A** \_\_\_\_\_ 70

**TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** 76

**CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N** \_\_\_ Erreur ! Signet non défini.

# **TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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 SAINT VULBAS, sans exclusive aucune.

## **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 :**

1 - Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

- \* R 111-2 : salubrité et sécurité publique
- \* R 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- \* R 111-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- \* R 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- \* R 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- \* R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

4 - L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 - L'article L 421-5 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

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

1 - 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 zones naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

1) **Les zones urbaines** (zones « U ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

**La zone UB**, correspondant à des ensembles urbains anciens de forte densité

**La zone UC**, correspondant à des zones d'habitat en périphérie des centres anciens ou denses

Elle comprend un secteur **UCb** où est autorisé l'assainissement autonome (secteur du hameau « Les Gaboureux » et secteur des « Rogations » au centre bourg).

**La zone UX**, correspondant à l'emprise de la centrale nucléaire.

**3 - Les zones à urbaniser** (zones « AU »), 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 court ou moyen terme à condition de respecter un schéma d'aménagement cohérent de la zone

**La zone 2AU**, zone à urbaniser pour laquelle les voies publiques et réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

**La zone 1AUx**, zone affectée en priorité aux activités artisanales, industrielles ou commerciales et de services.

Elle comprend un secteur **1AUx (Z1)** correspondant à une zone de risques rapprochée par rapport aux installations présentant des risques technologiques.

Elle comprend un secteur **1AUx (Z2)** correspondant à une zone de risques éloignée par rapport aux installations présentant des risques technologiques.

**La zone 1AUZE**, zone affectée en priorité aux équipements collectifs et de services, et aux équipements de loisirs et de sport, à l'intérieur du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain.

**La zone 1AUE**, zone à urbaniser à court ou moyen terme, pour l'accueil d'équipements collectifs liés à des activités de sports, de loisirs ou de culture.

Elle comprend un secteur **1AUEs** où seuls de petits bâtiments liés et nécessaires à des équipements sportifs ou de loisirs de plein air sont autorisés.

**La zone 1AUg**, zone à urbaniser à court ou moyen terme, pour l'accueil d'une caserne de gendarmerie.

**4. Les zones agricoles** (zones « A ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont:

**La zone A** , Zone agricole protégée

**5. Les zones naturelles et forestières** (zones « N ») auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont.

**La zone N**, Zone naturelle très peu urbanisée et protégée.

**Le secteur Nx**, dans lequel peuvent être autorisées des constructions de superficie limitée présentant un caractère non permanent et liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 4 - 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.

#### **ARTICLE 5 - DEFINITIONS**

##### **1 - Adaptations mineures**

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 6 - 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 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.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes.
- Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 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 entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art.1)

- Conformément à l'article 5 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**



## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB est une zone mixte à dominante d'habitat de centre ancien ou de secteur dense. Il s'agit de secteurs actuellement construits et, où les terrains libres sont immédiatement constructibles.

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

#### **Article UB. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Non réglementé.

#### **Article UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

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

Les commerces sont autorisés, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>. Cette condition ne s'applique pas pour les hôtels et les restaurants.

Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans la continuité du foncier bâti d'une exploitation existante et qu'elles soient liées et nécessaires à celle-ci.

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

#### **Article UB. 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2) Voirie**

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

L'emprise minimum de la chaussée des voies nouvelles de desserte pour la circulation automobile est fixée à 6 mètres.

## **Article UB. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1) Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

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

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

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

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

## **Article UB. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription particulière.

## **Article UB. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Deux cas sont à distinguer :

La construction projetée prolonge ou complète un alignement de constructions : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre à condition de rester en harmonie avec les constructions existantes.

La construction projetée est isolée : tout point de cette construction doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise publique ou par rapport à la limite des voies privées.

Toutefois,

- Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières.
- Pour des ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions (transformateurs...)

## **Article UB. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

A moins que le bâtiment 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois,

Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

## **Article UB. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

## **Article UB. 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **Article UB. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Hauteur relative :

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

### Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit.

### Cas particuliers

Il n'est fixé aucune hauteur absolue ou relative pour :

- Les aménagements et extensions de bâtiments existants afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

## **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.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### L'insertion dans le site :

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie du terrain naturel.

### Le volume

Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) en articulation des bâtiments principaux.

Les toits à une pente sont interdits sauf sur de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Les combinaisons de toits à une pente peuvent être autorisées.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existant, qui possèdent déjà un toit terrasse ou à une pente, les toits terrasses ou à une pente sont autorisés.

### Les matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures rechercheront une harmonie des couleurs permettant une bonne intégration au site

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Ainsi sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre revêtement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de béton.

### Les couleurs :

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

### Les clôtures :

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple.

Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres

## **Article UB .12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

Il est exigé:

### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement neuf
- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre dans le cas de constructions à usage d'activités ou de services destinées à abriter du personnel.

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

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain à moins de 300 mètres.

- le versement de la participation prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **Article UB. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Néant.

---

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

---

## **Article UB. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0,6.

Toutefois, il n'y a pas de COS pour des aménagements à l'intérieur des volumes existants sans extension.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

La zone UC est une zone mixte à dominante d'habitat en périphérie des centres anciens ou denses. Elle comprend des secteurs actuellement construits et elle est immédiatement constructible.

Il existe un **secteur UCb** au hameau « Les Gaboureaux » et sur le secteur « les Rogations » au centre bourg dans lequel il n'y a pas de réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

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

#### **Article UC. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **Sont interdits :**

Non réglementé

#### **Article UC. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

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

Les commerces sont autorisés, sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>. Cette condition ne s'applique pas pour les hôtels et les restaurants.

Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient réalisées dans la continuité du foncier bâti d'une exploitation existante et qu'elles soient liées et nécessaires à celle-ci.

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

#### **Article UC. 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées

à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès direct à la déviation de Marcilleux est interdit.

## **2) Voirie**

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

L'emprise minimum de la chaussée des voies nouvelles de desserte pour la circulation automobile est fixée à 6 mètres

## **Article UC. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1) Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Dans le secteur UCb, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

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



évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

° Soit absorbées en totalité sur le terrain

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

### **Article UC. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le secteur UCb :

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

### **Article UC. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

° 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

Toutefois,

- Sauf quand il s'agit de l'implantation par rapport à la RD 20, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- 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 UC. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Tout point de la construction devra présenter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Toutefois,**

- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à usage de dépendances à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.
  - Elles s'appuient en totalité sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus et à condition de n'être implantées que sur une seule limite.
- Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### **Article UC. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

### **Article UC. 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **Article UC. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Hauteur relative :

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

#### Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

#### Cas particuliers

Il n'est fixé aucune hauteur absolue ou relative pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau
- Les aménagements de bâtiments existant afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

### **Article UC. 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.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

#### L'insertion dans le site :

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie du terrain naturel.

#### Le volume

Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) en articulation des bâtiments principaux.

Les toits à une pente sont interdits sauf sur de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Les combinaisons de toits à une pente peuvent être autorisées.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existant, qui possèdent déjà un toit terrasse ou à une pente, les toits terrasses ou à une pente sont autorisés.

#### Les matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures rechercheront une l'harmonie des couleurs permettant une bonne intégration au site

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Ainsi sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre revêtement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de béton.

#### Les couleurs :

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

#### Les clôtures :

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple.

Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres

### **Article UC.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

Il est exigé:

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

Dans des immeubles et ensembles d'immeubles.

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 1bis et 2
- 2 places de stationnement par logement à partir du type 3 compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ;

De plus, il est exigé pour les véhicules des visiteurs :

- ° 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements
- ° 5 places de stationnement de 10 à 20 logements
- ° 5 places de stationnement, par 20 logements supplémentaires au delà de 20 logements.

Pour les constructions à usage d'activités ou de services destinées à abriter du personnel :

- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre

Pour les établissements destinés à l'hébergement (hôtel, foyers, restaurants, etc...), le nombre de place de stationnement correspondant au plus grand des deux chiffres suivants:

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> des surfaces cumulées de salles de café, bar, restaurant...

Toutefois, dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

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

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain à moins de 300 mètres.

- Le versement de la participation prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **Article UC. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

---

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

---

#### **Article UC. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0.35.

Toutefois, il n'y a pas de COS pour des aménagements à l'intérieur des volumes existants sans extension.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

La zone UX correspond à l'emprise de la centrale nucléaire.

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

#### **Article UX. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **Sont interdits :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité de la centrale nucléaire.

#### **Article UX. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

Non réglementé

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

#### **Article UX. 3 :ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

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

## **Article UX. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1) Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

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

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

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

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

## **Article UX. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions particulières.

## **Article UX. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- ° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- ° 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

Toutefois,

- Sauf quand il s'agit de l'implantation par rapport à la RD 20, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- 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 UX. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Tout point de la construction devra respecter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Toutefois,**

- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à usage de dépendances à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.
  - Elles s'appuient en totalité sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus et à condition de n'être implantées que sur une seule limite.
- Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### **Article UX. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé

### **Article UX. 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,4.

### **Article UX. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur absolue :**

- Il n'est pas fixé de hauteur absolue



### **Article UX. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Article UX.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

Pas de prescription.

### **Article UX. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges de reculement en bordure des voies ou des limites séparatives doivent être plantées ou engazonnées.

---

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

---

### **Article UX. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

**TITRE III - DISPOSITIONS**  
**APPLICABLES AUX ZONES À**  
**URBANISER**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU**

La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future à court ou moyen terme à condition de respecter un schéma d'aménagement cohérent de la zone.

Il s'agit d'une zone ayant vocation à accueillir tout type de construction, mais avec une dominante d'habitat.

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

#### **Article 1AU. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **Sont interdites :**

- 1 – Les constructions à usage agricole

#### **Article 1AU. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

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

- 1 – Les équipements d'infrastructure.

**2** - Les constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants:

- ° Elle doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures internes de la zone, prévus par les orientations d'aménagement, seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- ° Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du quartier.
- ° Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.

De plus, les constructions à usage d'activités sont admises à condition :

- ° qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine à dominante d'habitat.
- ° 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.
- ° pour les commerces, que leur surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>. Cette condition ne s'applique pas pour les hôtels et les restaurants.

- 3** - Les affouillements et exhaussements du sol, sont admis à condition :
- ° qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone

---

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

---

### **Article 1AU. 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès direct à la RD 20 est interdit.

#### **2) Voirie**

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

L'emprise minimum de la chaussée des voies nouvelles de desserte pour la circulation automobile est fixée à 6 mètres

### **Article 1AU. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1) Eau :**

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

## 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

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

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

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

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

## **Article 1AU. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

## **Article 1AU. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- ° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- ° 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

Toutefois,

- Sauf quand il s'agit de l'implantation par rapport à la RD 20, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

- 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 1AU. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Tout point de la construction devra respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Toutefois,**

- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à usage de dépendances à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.
  - Elles s'appuient en totalité sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus et à condition de n'être implantées que sur une seule limite.
- Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### **Article 1AU. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé

### **Article 1AU. 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **Article 1AU. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Hauteur relative :

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

#### Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### Cas particuliers

Il n'est fixé aucune hauteur absolue ou relative pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau
- Les aménagements de bâtiments existant afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

### **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.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

#### L'insertion dans le site :

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie du terrain naturel.

#### Le volume

Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) en articulation des bâtiments principaux.

Les toits à une pente sont interdits sauf sur de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Les combinaisons de toits à une pente peuvent être autorisées.

#### Les matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures rechercheront une l'harmonie des couleurs permettant une bonne intégration au site

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Ainsi sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre revêtement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de béton.

#### Les couleurs :

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

### Les clôtures :

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple.  
Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.  
La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres

## **Article 1AU.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

Il est exigé :

### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par maison d'habitation unifamiliale

### Pour les immeubles et logements collectifs :

- 1 place de stationnement par logement de type 1, 1bis et 2
- 2 places de stationnement par logement à partir du type 3 compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ;

De plus, il est exigé pour les véhicules des visiteurs :

- ° 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements
- ° 5 places de stationnement de 10 à 20 logements
- ° 5 places de stationnement, par 20 logements supplémentaires au-delà de 20 logements.

### Pour les constructions à usage d'activités ou de services destinées à abriter du personnel :

- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre

### Pour les établissements destinés à l'hébergement (hôtel, foyers, restaurants, etc...), le nombre de place de stationnement correspondant au plus grand des deux chiffres suivants:

- 1 place de stationnement par chambre
- 1 place par 10 m<sup>2</sup> des surfaces cumulées de salles de café, bar, restaurant...

Toutefois, dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

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

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain à moins de 300 mètres.

- Le versement de la participation prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

## **Article 1AU. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les ensembles d'habitation de plus de 3 lots ou 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir



large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, ...). Ces espaces représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

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

---

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

---

#### **Article 1AU. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0.5.

Toutefois, il n'y a pas de COS pour des aménagements à l'intérieur des volumes existants sans extension.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUg**

La zone 1AUg est une zone d'urbanisation future destinée à accueillir une caserne de gendarmerie.

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

#### **Article 1AUg. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisés à l'article 2.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Camping et caravanage.
- Les parcs de loisirs
- Les carrières.

#### **Article 1AUg. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

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

- la caserne de gendarmerie
- les logements de gendarmes
- les constructions annexes liées à la caserne de gendarmerie

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

#### **Article 1AUg. 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2) Voirie**

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

## **Article 1AUg. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1) Eau :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif. L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

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

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

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

° Soit absorbées en totalité sur le terrain

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

## **Article 1AUg. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **Article 1AUg. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

° 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

### **Article 1A Ug. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Tout point de la construction devra présenter un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### **Toutefois,**

- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à usage de dépendances à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.
  - Elles s'appuient en totalité sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
  - Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus et à condition de n'être implantées que sur une seule limite.
  
- Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### **Article 1A Ug. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

### **Article 1A Ug. 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **Article 1A Ug. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Hauteur relative :**

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

#### **Hauteur absolue :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### Cas particuliers

Il n'est fixé aucune hauteur absolue ou relative pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau
- Les aménagements de bâtiments existant afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

### **Article 1AUg. 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.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

#### L'insertion dans le site :

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie du terrain naturel.

#### Le volume

Les bâtiments pourront disposer de toitures terrasses.

Les toits à une pente sont interdits sauf sur de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Les combinaisons de toits à une pente peuvent être autorisées.

#### Les matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures rechercheront une l'harmonie des couleurs permettant une bonne intégration au site

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Ainsi sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre revêtement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de béton.

#### Les couleurs :

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

#### Les clôtures :

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple.  
Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.  
La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres

#### **Article 1A Ug.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il est exigé:

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement

De plus, il est exigé pour les véhicules des visiteurs :

° 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements

° 5 places de stationnement de 10 à 20 logements

° 5 places de stationnement, par 20 logements supplémentaires au delà de 20 logements.

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

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain à moins de 300 mètres.

- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

#### **Article 1A Ug. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

---

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

---

#### **Article 1Aug. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS est fixé à 0.35.

Toutefois, il n'y a pas de COS pour des aménagements à l'intérieur des volumes existants sans extension.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est destinée à l'urbanisation future de la commune. Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation actuellement.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que par modification ou révision du PLU.

Il existe un **secteur 2.AUx** dont la vocation est l'ouverture à l'urbanisation, à long terme, pour des bâtiments à usage d'activité.

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

#### **Article 2AU. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

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

#### **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 elles respectent les conditions ci-après :

L'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles (dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHOB et limité à un rez-de-chaussée), sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, et, à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins de 60 m<sup>2</sup>.

Les changements de destination, ne sont admis qu'à usage d'habitat, de bureaux ou de services et d'artisanat.

L'extension mesurée des bâtiments existants (à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins de 60 m<sup>2</sup>) est admise, à condition de ne pas dépasser 30% de la surface existante et avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> de SHOB .

Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.

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



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

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

---

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

---

### **Article 2AU. 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2) Voirie**

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

### **Article 2AU. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1) Eau :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

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

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

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

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

### **Article 2AU. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

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

### **Article 2AU. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- ° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- ° 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

Toutefois,

Sauf quand il s'agit de l'implantation par rapport à la RD 20, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- 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 2AU. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Tout point de la construction devra respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

### **Toutefois,**

- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à usage de dépendances à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.
- Elles s'appuient en totalité sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus et à condition de n'être implantées que sur une seule limite.

- Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

## **Article 2AU. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non réglementé.

## **Article 2AU. 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

## **Article 2AU. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Hauteur relative :

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

### Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### Cas particuliers

Il n'est fixé aucune hauteur absolue ou relative pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau
- Les aménagement de bâtiments existant afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

## **Article 2AU. 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.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### L'insertion dans le site :

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie du terrain naturel.

### Le volume

Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) en articulation des bâtiments principaux.

Les toits à une pente sont interdits sauf sur de petits volumes (environ 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Les combinaisons de toits à une pente peuvent être autorisées.

### Les matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures rechercheront une harmonie des couleurs permettant une bonne intégration au site

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Ainsi sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre revêtement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de béton.

### Les couleurs :

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

### Les clôtures :

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple.

Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres

### **Article 2AU.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

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

### **Article 2AU. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La construction est interdite dans les espaces boisés classés figurant sur le document graphique.

---

## **SECTION 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article 2AU. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX**

La zone 1AUX est affectée en priorité aux activités artisanales, industrielles, ou commerciales et de services.

Elle comprend un secteur **1AUX (Z1)** correspondant à une zone de risques rapprochée par rapport aux installations présentant des risques technologiques.  
Elle comprend un secteur **1AUX (Z2)** correspondant à une zone de risques éloignée par rapport aux installations présentant des risques technologiques.

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

#### **Article 1AUX. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2
- Les lotissements à usage d'habitation
- Le stationnement des caravanes isolées
- Camping et caravanage
- Les parcs de loisirs
- Les carrières

De plus, à l'intérieur des secteurs 1.AUX(Z1) et 1.AUX(Z2) concernant les terrains autour des établissements présentant des risques, sont interdits :

\* La construction d'immeubles de grande hauteur (au sens de l'article R122.2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

\* La construction d'immeubles ou d'établissements recevant du public, à l'exception de ceux de la 5<sup>e</sup> catégorie.

\* Les constructions nouvelles à usage d'équipement collectif (public ou privé) telles que construction d'activité scolaire, sociale, sanitaire, culturelle... à l'exception de celles ne recevant pas du public.

\* L'aménagement des constructions à usage d'équipement collectif (public ou privé) en dehors du volume existant et la reconstruction à volume supérieur des bâtiments existant après leur démolition, à l'exception de celles ne recevant pas de public.

\* Les constructions nouvelles à usage artisanal, industriel ou agricole, l'aménagement et la reconstruction de celles existantes dont l'activité apporterait un risque vis-à-vis des établissements à risques existant

#### **Article 1AUX. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

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

**1** - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités, ou à proximité immédiate dans le cas de contraintes techniques empêchant l'intégration.

**Dans le secteur 1.AUx(Z1), les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**1** - Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes induisant un risque sous la condition que les nouvelles constructions n'entraînent pas une augmentation des périmètres de danger ni un effet domino sur les installations existantes.

**2** - Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes n'induisant pas de risque, sous les conditions suivantes :

- elles n'incitent pas au rassemblement des personnes et elles ne sont susceptibles d'induire qu'un nombre d'emplois nouveaux très limité. A titre indicatif, le nombre maximal de personnes supplémentaires à l'hectare, présentes ensemble sur le site, ne devrait pas excéder une dizaine.
- elles n'induisent pas une augmentation des périmètres de danger ni un effet domino sur les installations existantes.
- elles prennent en compte, dans leurs principes constructifs et leur mode d'implantation, les risques technologiques décrits dans le rapport de présentation du P.L.U. Il appartiendra aux futurs demandeurs, sous leur responsabilité, d'assurer que leurs projets de constructions répondent à cette obligation et d'apporter les éléments justificatifs nécessaires dans les demandes de permis de construire.

**3** - Les autres constructions à usage d'activités sous conditions cumulées :

- elles n'incitent pas au rassemblement des personnes et elles présentent une densité de bâtiments très limitée susceptible d'induire un nombre d'emplois à l'hectare également très limité. A titre indicatif, le nombre maximal de personnes à l'hectare, présentes ensemble sur le site, ne devrait pas excéder une dizaine.
- elles n'induisent pas une augmentation des périmètres de danger ni un effet domino sur les installations existantes.
- elles prennent en compte, dans leurs principes constructifs et leur mode d'implantation, les risques technologiques décrits dans le rapport de présentation du P.L.U. Il appartiendra aux futurs demandeurs, sous leur responsabilité, d'assurer que leurs projets de constructions répondent à cette obligation et d'apporter les éléments justificatifs nécessaires dans les demandes de permis de construire.

**4** - Les équipements d'infrastructure, à condition qu'il ne s'agisse pas de voiries susceptibles de devenir un axe de communication fort (moins de 2000 véhicules par jour).

**Dans le secteur 1.AUx(Z2), les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

**1** - Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes induisant un risque sous la condition que les nouvelles constructions n'entraînent pas une augmentation des périmètres de danger ni un effet domino sur les installations existantes.

**2** - Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes n'induisant pas de risque, sous les conditions suivantes :

- elles n'incitent pas au rassemblement des personnes et elles ne sont susceptibles d'induire qu'un nombre d'emplois nouveaux très limité. A titre indicatif, le nombre maximal de personnes supplémentaires à l'hectare, présentes ensemble sur le site, ne devrait pas excéder une vingtaine.
- elles n'induisent pas une augmentation des périmètres de danger ni un effet domino sur les installations existantes.
- elles prennent en compte, dans leurs principes constructifs et leur mode d'implantation, les risques technologiques décrits dans le rapport de présentation du P.L.U. Il appartiendra aux futurs demandeurs, sous leur responsabilité, d'assurer que leurs projets de constructions répondent à cette obligation et d'apporter les éléments justificatifs nécessaires dans les demandes de permis de construire.

**3** - Les autres constructions à usage d'activités sous conditions cumulées :

- elles n'incitent pas au rassemblement des personnes et elles présentent une densité de bâtiments très limitée susceptible d'induire un nombre d'emplois à l'hectare également très limité. A titre indicatif, le nombre maximal de personnes à l'hectare, présentes ensemble sur le site, ne devrait pas excéder une trentaine.
- elles n'induisent pas une augmentation des périmètres de danger ni un effet domino sur les installations existantes.
- elles prennent, en compte dans leurs principes constructifs et leur mode d'implantation, les risques technologiques décrits dans le rapport de présentation du P.L.U. Il appartiendra aux futurs demandeurs, sous leur responsabilité, d'assurer que leurs projets de constructions répondent à cette obligation et d'apporter les éléments justificatifs nécessaires dans les demandes de permis de construire.

**4** - Les équipements d'infrastructure, à condition qu'il ne s'agisse pas de voiries susceptibles de devenir un axe de communication fort (moins de 6000 véhicules par jour).



### **Article 1AUX. 3 :ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2) Voirie**

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

### **Article 1AUX. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1) Eau :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées d'origine industrielle devront être recyclées au maximum et traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement,

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

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits

évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

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

Les eaux pluviales devront être drainées en limite de lot.

### **Article 1AUX. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

### **Article 1AUX. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- ° 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- ° 45 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

Toutefois,

- Sauf quand il s'agit de l'implantation par rapport à la RD 20, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- 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 1AUX. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale et à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise :

- Pour des constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des tenements contigus, à condition qu'il n'existe pas de haie naturelle séparant les lots

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

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

### **Article 1AUX. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non règlementé

### **Article 1AUX. 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

### **Article 1AUX. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions sous réserve que le volume construit ne dépasse pas 6m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de terrain.

Le long de la RD20, sur 100 m de profondeur par rapport à la limite de la zone N et de la zone 1AUe, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

### **Article 1AUX. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

A l'intérieur de la Z.A.C. de la Plaine de l'Ain, un avis sera demandé sur les dossiers de permis de construire, si nécessaire, à l'architecte-conseil et au paysagiste du Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain qui garantissent l'application de l'article R 111-21.

Ne sont pas autorisées les constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain et l'harmonie du paysage.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions mitoyennes édifiées sur des lots contigus devront présenter une unité d'aspect, étant entendu que les acquéreurs devront tenir compte dans leurs conceptions architecturales du traitement des constructions déjà existantes.

#### **Matériaux :**

- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, leur coefficient de réflexion (lumière réfléchie/lumière incidente) devra être inférieur à 50%.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, etc...). Même les parties de construction en attente devront respecter les prescriptions du présent règlement.
- Les bétons et la brique pleine utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts d'aspect lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

#### **Clôtures :**

- Les clôtures devront faire l'objet de l'accord de l'architecte-conseil de la zone, avant dépôt du permis de construire des établissements à implanter.
- Elles pourront être réalisées de différents types : soit, par exemple, par une haie vive, soit par un grillage laissant la transparence visuelle. Le mur ne sera toléré que pour des raisons de sécurité et devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

### **Article 1AUX.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

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

Il est exigé :

- Construction à usage industriel et artisanal : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SHON ;
- Constructions à usage de bureau et de services : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON pour le personnel et 1 place pour 15 m<sup>2</sup> pour l'accueil du public.

*A défaut de réaliser immédiatement les places selon les règles ci-dessus, il est exigé de démontrer leur faisabilité ultérieure.*

Des adaptations peuvent être admises en raison de la petite taille et de la faible incidence de l'opération et lorsqu'il s'agit d'aménagements sans évolution notable d'établissements existants.

A l'inverse, il pourra être imposé des dispositions plus contraignantes lorsqu'elles apparaissent notoirement nécessaires : stationnement de poids lourds, fréquentation exceptionnelle, etc....

Il est recommandé de produire une étude sur la prise en compte des besoins en stationnement prévisibles pour toute opération dépassant 300 m<sup>2</sup> de SHON.

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

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain à moins de 300 m.
- Le versement de la participation prévue au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager les places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **Article 1AUX. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain s'insère dans un pays de bocage dont une préservation maximum est nécessaire à l'équilibre biologique de la région, tout en contribuant à l'interception de certaines nuisances. La conservation des boisements actuels, soit en massifs, soit en haies, devra être prioritaire sur les plantations.

La surface aménagée en espaces verts (gazon, plantations, etc...) à l'intérieur de chaque parcelle devra correspondre au minimum à 10% de superficie de ladite parcelle, quel que soit le type de plantation. Le choix des solutions sera examiné par le Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain.

Le plan masse des constructions, des usines, des aires de stockage et autres installations, tiendra le plus grand compte des plantations existantes.

- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou en aires de service doivent être obligatoirement engazonnées ou plantées. En particulier, les marges de reculement, même si elles sont réservées à du stationnement, devront, sous réserve de respecter les consignes de sécurité, être plantées.
- Les surfaces gardées en réserve pour une extension future devront rester soit à l'état naturel, soit être cultivées en conservant les haies et parties boisées existantes, soit être aménagées en plantations. Elles devront en tout état de cause être conservées en parfait état de propreté.

Les limites séparatives devront être plantées soit d'un double rang d'arbres de hautes tiges (chaque rang étant implanté de part et d'autre de la limite), soit de bouquets d'arbres, soit encore de haies vives de même type que les haies naturelles avoisinantes. La disposition des autres plantations devra répondre aux objectifs suivants :

- créer des protections contre le vent : elles devront être orientées Est-Ouest
- protéger les vues
- clore les espaces

Toutes les plantations nouvelles doivent répondre aux prescriptions générales suivantes :

Le choix des essences conseillées se limite à une gamme restreinte de végétaux compatibles avec l'écologie locale, par exemple :

- soit, par les taillis et haies vives : aulne, cordolita, aubépine, charme, chêne rouvre, érable champêtre, érable sycomore ou plane, baguenaudier, hyppophhaë ; cornouiller viorme, troène commun, prunellier, cerisier Ste Lucie, poirier sauvage, myrobolan, mûrier commun, frêne commun, acacia trianchanthos, tilleul auchlora, prunier, peuplier blanc, orme champêtre.
- Soit, pour les plantations isolées : tilleul auchlora, érable sycomore et champêtre, orme, frêne, mûrier et certains conifères (cèdre vert de l'Atlas).

Pour les haies, une plantation en mélange devra être prévue.

Tout projet tiendra compte des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité d'aspect.

Un soin particulier sera apporté à l'exécution de ces plantations (volume de terre végétale, drainage, protection), de leur entretien et de leur propreté.

---

### **SECTION 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

#### **Article 1AUX. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

Toutefois dans le secteur 1AUX Z1 :

Le COS est fixé à 0,4

Mais dans le cas des constructions suivantes, il est de :

0,4 pour les entrepôts et bâtiments industriels ou techniques n'abritant pas de postes de travail fixe en nombre significatif

0,2 pour l'artisanat et l'industrie

0,05 pour les bureaux et constructions à usage d'habitation admises à l'article 1AUX.2

Toutefois dans le secteur 1AUX Z2 :

Le COS est fixé à 0,5

Mais dans le cas des constructions suivantes, il est de :

0,5 pour les entrepôts et bâtiments industriels ou techniques n'abritant pas de postes de travail fixe en nombre significatif

0,3 pour l'artisanat et l'industrie

0,1 pour les bureaux et constructions à usage d'habitation admises à l'article 1AUX.2

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUZE**

La zone 1AUZE est affectée en priorité aux équipements collectifs et de services, et aux équipements de loisirs et de sport.

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

#### **Article 1AUZE. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **Sont interdits :**

- 1** - Les constructions à usage agricole.
- 2** - Le stationnement des caravanes isolées
- 3** - Camping et caravanage
- 4** - Les carrières

#### **Article 1AUZE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

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

**1** - Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et si elle sont intégrées au volume des bâtiments d'équipements, ou à proximité immédiate dans le cas de contraintes techniques empêchant l'intégration.

**2** - Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts, et les installations classées, sont admises à condition :

- ° qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone à dominante d'équipement collectif et de service.
- ° 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.



### **Article 1AUZE. 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2) Voirie**

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

### **Article 1AUZE. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1) Eau :**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

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

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

évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Les eaux de ruissellement devront être drainées en limite de lot.

### **Article 1AUZE. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions.

### **Article 1AUZE. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- ° 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois,

Une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- 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 1AUZE. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise :

- Pour des constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des tenements contigus, à condition qu'il n'existe pas de haie naturelle séparant les lots

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

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

### **Article 1AUZE. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Non règlementé

### **Article 1AUZE. 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

### **Article 1AUZE. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions sous réserve que le volume construit ne dépasse pas 6m<sup>3</sup> par m<sup>2</sup> de terrain.

### **Article 1AUZE. 11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

A l'intérieur de la Z.A.C. de la Plaine de l'Ain, les dossiers de permis de construire ne seront recevables que revêtus préalablement de l'avis favorable, si nécessaire, de l'architecte-conseil et du paysagiste du Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain qui garantissent l'application de l'article R 111-21.

Ne sont pas autorisées les constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain et l'harmonie du paysage.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents des bâtiments devront, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions mitoyennes édifiées sur des lots contigus devront présenter une unité d'aspect, étant entendu que les acquéreurs devront tenir compte dans leurs conceptions architecturales du traitement des constructions déjà existantes.

### **Matériaux :**

- Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants, leur coefficient de réflexion (lumière réfléchie/lumière incidente) devra être inférieur à 50%.
- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, etc...). Même les parties de construction en attente devront respecter les prescriptions du présent règlement.
- Les bétons et la brique pleine utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts d'aspect lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

### **Clôtures :**

- Les clôtures devront faire l'objet de l'accord de l'architecte-conseil de la zone, avant dépôt du permis de construire des établissements à implanter.
- Elles pourront être réalisées de différents types : soit, par exemple, par une haie vive, soit par un grillage laissant la transparence visuelle. Le mur ne sera toléré que pour des raisons de sécurité et devra faire l'objet d'un traitement particulièrement soigné.

## **Article 1AUZE.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

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

Il est exigé :

- Construction à usage industriel et artisanal : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SHON ;
- Construction à usage de bureau et de services : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de SHON pour le personnel et 1 place pour 15 m<sup>2</sup> de SHON pour l'accueil du public.

Des adaptations peuvent être admises en raison de la petite taille et de la faible incidence de l'opération et lorsqu'il s'agit d'aménagements sans évolution notable d'établissements existants.

A l'inverse, il pourra être imposé des dispositions plus contraignantes lorsqu'elles apparaissent notoirement nécessaires: stationnement de poids lourds, fréquentation exceptionnelle, etc...

Il est recommandé de produire une étude sur la prise en compte des besoins en stationnement prévisibles pour toute opération dépassant 300 m<sup>2</sup> de SHON.

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

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain à moins de 300 mètres.

- Le versement de la participation prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **Article 1AUZE. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain s'insère dans un pays de bocage dont une préservation maximum est nécessaire à l'équilibre biologique de la région, tout en contribuant à l'interception de certaines nuisances. La conservation des boisements actuels, soit en massifs, soit en haies, devra être prioritaire sur les plantations.

La surface aménagée en espaces verts (gazon, plantations, etc...) à l'intérieur de chaque parcelle devra correspondre au minimum à 10% de superficie de ladite parcelle, quel que soit le type de plantation. Le choix des solutions sera examiné par le Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain.

Le plan masse des constructions, des usines, des aires de stockage et autres installations, tiendra le plus grand compte des plantations existantes.

- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou en aires de service doivent être obligatoirement engazonnées ou plantées. En particulier, les marges de reculement, même si elles sont réservées à du stationnement, devront, sous réserve de respecter les consignes de sécurité, être plantées.
- Les surfaces gardées en réserve pour une extension future devront rester soit à l'état naturel, soit être cultivées en conservant les haies et parties boisées existantes, soit être aménagées en plantations. Elles devront en tout état de cause être conservées en parfait état de propreté.

Les limites séparatives devront être plantées soit d'un double rang d'arbres de hautes tiges (chaque rang étant implanté de part et d'autre de la limite), soit de bouquets d'arbres, soit encore de haies vives de même type que les haies naturelles avoisinantes. La disposition des autres plantations devra répondre aux objectifs suivants :

- créer des protections contre le vent : elles devront être orientées Est-Ouest
- protéger les vues
- clore les espaces

Toutes les plantations nouvelles doivent répondre aux prescriptions générales suivantes :

Le choix des essences conseillées se limite à une gamme restreinte de végétaux compatibles avec l'écologie locale, par exemple :

- soit, par les taillis et haies vives : aulne, cordolita, aubépine, charme, chêne rouvre, érable champêtre, érable sycomore ou plane, baguenaudier, hyppophaeë ; cornouiller viorme, troène commun, prunellier, cerisier Ste Lucie, poirier sauvage, myrobolan, mûrier commun, frêne commun, acacia trianchanthos, tilleul auchlora, prunier, peuplier blanc, orme champêtre.
- Soit, pour les plantations isolées : tilleul auchlora, érable sycomore et champêtre, orme, frêne, mûrier et certains conifères (cèdre vert de l'Atlas).

Pour les haies, une plantation en mélange devra être prévue.

Tout projet tiendra compte des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité d'aspect.

Un soin particulier sera apporté à l'exécution de ces plantations (volume de terre végétale, drainage, protection), de leur entretien et de leur propreté.

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

#### **Article 1AUZE. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

## **CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE**

La zone 1AUE est une zone à urbaniser à court ou moyen terme , pour l'accueil d'équipements collectifs liés à des activités de sport, de loisirs ou de culture.

Il existe un secteur AUES où seuls les petits bâtiments liés et nécessaires à des équipements sportifs ou de loisirs de plein air sont autorisés.

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

#### **Article 1AUE. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES** **Sont interdits :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs, culturels ou de loisirs (y compris hébergement et restauration) ou à tous les aménagements ou constructions qui leur sont liées.

#### **Toutefois, dans le secteur 1AUES**

Dans le secteur 1AUES, Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des utilisations et occupations du sol à vocation d'équipements sportifs ou de loisirs de plein air (sanitaires, salle de réunion d'association sportive ou de loisirs, rangement, tribunes...)

#### **Article 1AUE. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

Non réglementé.

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

#### **Article 1AUE. 3 :ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans le mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2) Voirie**

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

### **Article 1AUE. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### 1) Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

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

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

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

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



## **Article 1AUE. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

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

## **Article 1AUE. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- ° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- ° 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

Toutefois,

- Sauf quand il s'agit de l'implantation par rapport à la RD 20, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- 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 1AUE. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois,

- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à usage de dépendances à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.
- Elles s'appuient en totalité sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus et à condition de n'être implantées que sur une seule limite.

- Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### **Article 1AUE. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescriptions.

### **Article 1AUE. 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

### **Article 1AUE. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Hauteur relative :

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

#### Hauteur absolue :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout des toitures.

Toutefois, dans le secteur 1AUES, la hauteur des constructions ne peut excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

#### Cas particuliers

Il n'est fixé aucune hauteur absolue ou relative pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau
- Les aménagement de bâtiments existant afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

### **Article 1AUE. 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.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)

- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

#### L'insertion dans le site :

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie du terrain naturel.

#### Le volume

Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes en articulation des bâtiments principaux.

Les toits à une pente sont interdits sauf sur de petits volumes. Les combinaisons de toits à une pente peuvent être autorisées.

#### Les matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures rechercheront une harmonie des couleurs permettant une bonne intégration au site

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Ainsi sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre revêtement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de béton.

#### Les couleurs :

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

#### Les clôtures :

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple.

Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres

### **Article 1AUE.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

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

### **Article 1AUE. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges de reculement en bordure des voies ou des limites séparatives doivent être plantées et engazonnées.

Les essences locales sont recommandées.

---

## **SECTION 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 1AUE. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

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

## **CHAPITRE 1: DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE A**

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

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

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

#### **Article A. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites:**

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

#### **Article A. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

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

- 1** – Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ou équipements (garage, piscine...) directement liées et nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisés dans la mesure où leur localisation atteste de ce lien et de cette nécessité.
- 2** – En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même SHON
- 3** – Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

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

#### **Article A. 3 :ACCÈS ET VOIRIE**

##### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées

à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **2) Voirie**

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

## **Article A. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### 1) Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'utilisation de ressource en eau autres (puisage, pompage, captage) peut être admise selon la réglementation en vigueur.

### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

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

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

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

### **Article A. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

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

### **Article A. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :
- ° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
  - ° 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

#### **Toutefois,**

- Sauf quand il s'agit de l'implantation par rapport à la RD 20, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :
  - Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions
  - La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
  - 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. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 rapprochée doit être au moins égal à 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 :
  - Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à usage de dépendances à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.



- Elles s'appuient en totalité sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :
  - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

### **Article A. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Deux constructions non jointives, implantées sur un même tènement devront être éloignées d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions et sans jamais pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **Article A. 9 : EMPRISE AU SOL**

- Pas de prescription particulière.

### **Article A. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions ne peut excéder :
  - ° Constructions à usage d'habitation : 7 mètres à l'égout des toitures, un niveau supplémentaire (et un seul) pouvant être aménagé dans les combles.
  - ° Autres constructions: 12 mètres au faîtage.

#### Cas particuliers

- Il n'est fixée aucune hauteur absolue pour :
  - les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau
  - Les aménagement de bâtiments existant afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.

### **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.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

#### L'insertion dans le site :

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie du terrain naturel.

#### Le volume

Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes en articulation des bâtiments principaux.

Les toits à une pente sont interdits sauf sur de petits volumes. Les combinaisons de toits à une pente peuvent être autorisées.

#### Les matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures rechercheront une harmonie des couleurs permettant une bonne intégration au site

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Ainsi sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre revêtement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de béton.

#### Les couleurs :

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

#### Les clôtures :

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple.

Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres

### **Article A.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

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

### **Article A. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La construction est interdite dans les espaces boisés classés figurant sur le document graphique.

---

## **SECTION 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article A. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.

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



## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS RELATIVES À LA ZONE N**

Secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

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

Elle comprend un **secteur Nx**, dans lequel peuvent être autorisées des constructions de superficie limitée présentant un caractère non permanent et liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

*Elle comprend un sous-secteur Nt, au lieu-dit du Pré du Frêne, destiné à accueillir une station de pompage liée à la création d'une centrale à cycle combiné gaz.*

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

#### **Article N. 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Sont interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

#### **Article N. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :**

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

L'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles (dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHOB et limité à un rez-de-chaussée), sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, et, à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins de 60 m<sup>2</sup>.

Les changements de destination, ne sont admis qu'à usage d'habitat, de bureaux ou de services et d'artisanat.

L'extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du document d'urbanisme (à condition qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol soit au moins de 60 m<sup>2</sup>) est admise une seule fois, à condition de ne pas dépasser 30% de la surface existante et avec un maximum de 50 m<sup>2</sup> de SHOB .

Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.

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

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

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

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

Les constructions et équipements liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.

Les abris de jardin de 9 m<sup>2</sup> au maximum lorsqu'ils sont liés à des jardins familiaux.

---

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

---

### **Article N. 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1) Accès**

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2) Voirie**

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

#### **Article N. 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

##### 1) Eau :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Toute construction nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et la nature des effluents.

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

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

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

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

#### **Article N. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

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



## **Article N. 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Tout point de la construction devra présenter un recul minimum de :

- ° 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.
- ° 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 20

### **Toutefois,**

Sauf quand il s'agit de l'implantation par rapport à la RD 20, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- 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. 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 rapprochée doit être au moins égal à 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 :

- Lorsqu'il s'agit de constructions annexes à usage de dépendances à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m.
  - Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Ces règles peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
  - Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

## **Article N. 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription particulière.

## **Article N. 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription particulière.

## **Article N. 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### Hauteur relative :

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

### Hauteur absolue :

- La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

### Cas particuliers

Il n'est fixé aucune hauteur absolue ou relative pour :

- les ouvrages d'intérêt général tels que réservoirs d'eau
- Les aménagements de bâtiments existant afin de permettre le maintien de la ligne de faîtage.
- *dans le secteur Nt, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage.*

## **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.

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Cette recherche de l'harmonie avec les paysages environnants se traduira particulièrement dans les éléments suivants :

- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- l'accrochage au sol : (niveau d'implantation)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

### L'insertion dans le site :

La conception des constructions devra être adaptée à la topographie du terrain naturel.

### Le volume

Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes en articulation des bâtiments principaux.

Les toits à une pente sont interdits sauf sur de petits volumes. Les combinaisons de toits à une pente peuvent être autorisées.

#### Les matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures rechercheront une harmonie des couleurs permettant une bonne intégration au site

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Ainsi sont interdits :

- l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre revêtement, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings et agglomérés de béton.

#### Les couleurs :

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

#### Les clôtures :

Les clôtures et leurs éléments accessoires doivent être de conception simple.

Les clôtures en panneaux d'éléments de béton sont interdites.

La hauteur maximum des clôtures est de 2 mètres

### **Article N.12 : STATIONNEMENT DE VÉHICULES**

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

### **Article N. 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La construction est interdite dans les espaces boisés classés figurant sur le document graphique.

Dans le secteur Nt, un traitement végétal après le déboisement devra être proposé sur la globalité du secteur et plus spécifique le long du Rhône pour palier à la perte d'une partie de la ripisylve.

---

## **SECTION 3 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article N. 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS.