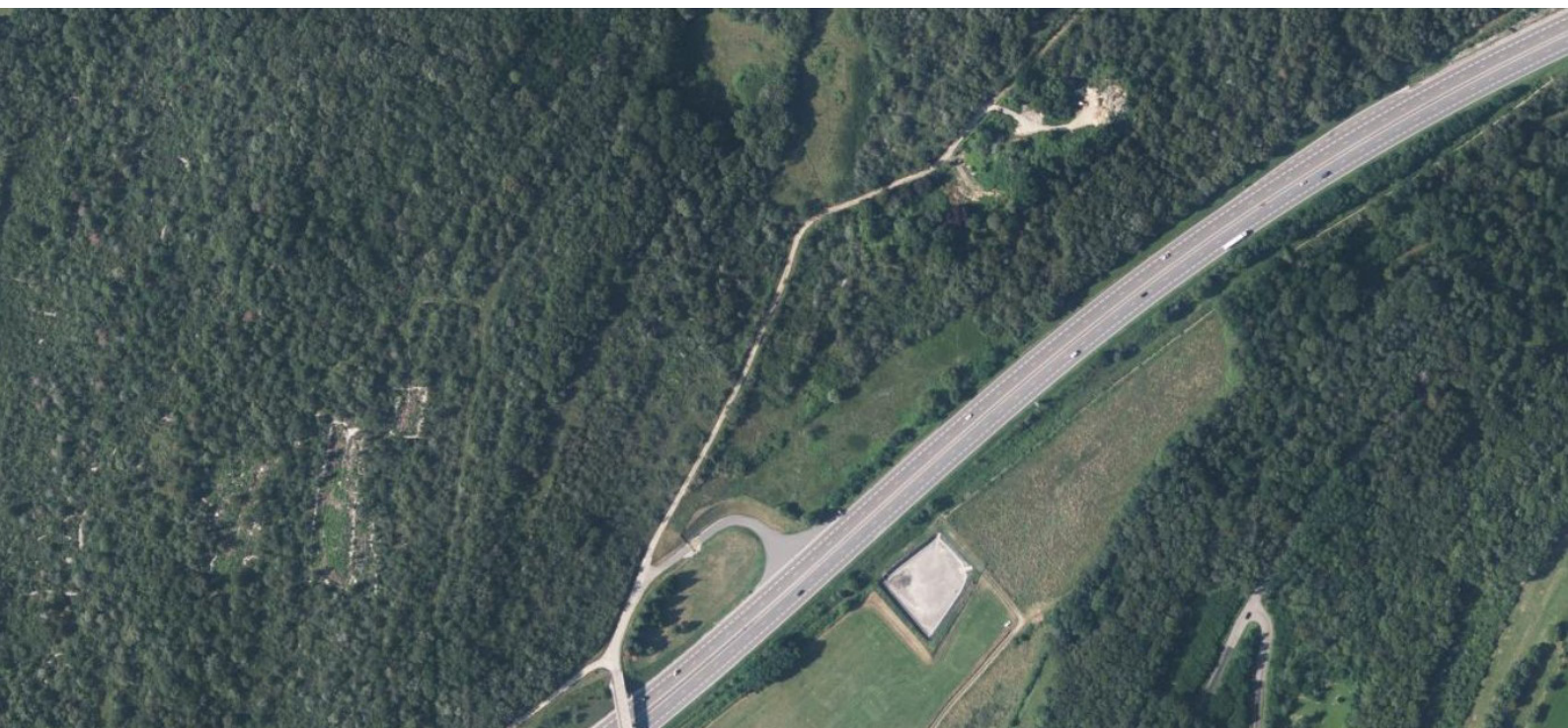


## DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ

DU PLU DE LA COMMUNE DE PONCIN, RELATIVE À L'INSTALLATION  
D'UNE CENTRALE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL



DOSSIER POUR CONSULTATIONS ET ENQUÊTE PUBLIQUE



## RÈGLEMENT AVANT/APRÈS

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION  
DU :

LE MAIRE



# SOMMAIRE

Sommaire .....	1
DISPOSITIONS GENERALES .....	3
I.    Champ d'application territorial du règlement .....	4
II.   Portée du règlement à l'égard des autres règles relatives à l'occupation des sols .....	4
III.  Division du territoire en zones .....	7
IV.   Champ d'application matériel du règlement .....	9
V.    Les prescriptions graphiques du règlement .....	10
VI.   Définitions .....	12
 Titre 1 : Dispositions applicables aux zones urbaines .....	22
I.    Dispositions applicables aux Zones UA .....	23
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	23
SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	23
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	28
II.   Dispositions applicables aux Zones UB .....	29
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	29
SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	29
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	33
III.  Dispositions applicables aux Zones UC .....	34
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	34
SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	34
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	38
IV.   Dispositions applicables aux Zones UH .....	39
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	39
SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	39
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	43
V.    Dispositions applicables aux Zones UX .....	44
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	44

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	44
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	48
 Titre 2 : Dispositions applicables aux zones A Urbaniser .....	49
I.    Dispositions applicables aux Zones 1AU .....	50
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	50
SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	51
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	54
II.   Dispositions applicables aux Zones 2AU .....	55
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	55
SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	55
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	56
III.   Dispositions applicables aux Zones 2AUx .....	57
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	57
SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	57
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	60
 Titre 3 : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	61
I.    Dispositions applicables aux Zones A.....	62
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	62
SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	63
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	68
 Titre 4 : Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestières .....	69
I.    Dispositions applicables aux Zones N.....	70
SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol. ....	70
SECTION II : Conditions de l'occupation du sol .....	72
SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	76

# DISPOSITIONS GENERALES

## **I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la globalité du territoire de PONCIN. Il s'applique à l'unité foncière, c'est-à-dire à la parcelle cadastrale ou à l'ensemble de parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant, sans rupture, à un même propriétaire et de ce fait indissociables l'une de l'autre.

## **II. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1) Nonobstant les dispositions du plan local d'urbanisme, les articles suivants de la partie législative du code de l'urbanisme restent applicables. La rédaction des articles présentés ci-après est celle en vigueur lors de l'approbation du P.LU.

Article L.111-1-1 : "En complément des règles générales instituées en application de l'article L.111-1, des prescriptions nationales ou des prescriptions particulières à certaines parties du territoire sont fixées en application de directives territoriales d'aménagement".

Article L.421-5 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés".

Article L.111-9 : "L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération".

Article L.421-4 : "Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

Article L.111-10 : "Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L.111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente, et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal".

Article L.111-7 : Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des constructions, travaux, ou installations dans les cas prévus par les articles L.111-9 et L.111-10 (précités) ainsi que par les articles L.123-6 dernier alinéa (élaboration ou révision d'un plan local d'urbanisme) et L.311-2 (création de zones d'aménagement concerté).

- 2) S'ajoutent également aux règles du plan local d'urbanisme les règles générales d'ordre public qui figurent aux articles suivants de la partie réglementaire du code de l'urbanisme, dont la rédaction ici reproduite est celle en vigueur lors de l'approbation du P.L.U.

Article R.111-2 : "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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique."

Article R.111-3-2 : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques". Voir le décret 2002-89 du 16 janvier 2002.

Article R.111-4 : "Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la

création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre".

Article R.111-14-2 : "Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leur dimension, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement".

Article R.111-21 : "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 R.421-12 : " Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration."

3) S'ajoutent aux règles du plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont rappelées en annexes.

4) La règle de réciprocité d'implantation des bâtiments de l'article L.111-3 du code rural doit être prise en considération

Article L.111-3 du Code rural : "Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à



tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme [...] par délibération du conseil municipal, prises après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

### III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal visé à l'article 1 en : zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N).

Les dispositions du titre 1 s'appliquent aux **Zones Urbaines (U)**.

Les zones U correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou disposant de l'ensemble des équipements et infrastructures nécessaires à l'aménagement ou à la construction permettant de délivrer immédiatement les autorisations.

Les Zones U comprennent :

- Des zones UA, zones urbaines mixtes de centre-bourg dont le bâti ancien est dominant. De manière générale, les constructions sont édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu.
- Les zones UB, zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat. Elle comprend un sous-secteur UBa pour lequel des règles de hauteur sont adaptées du fait de la topographie des lieux.
- Des zones UC, zone urbaines périphérique en bordure de RD 1084, elle comporte un sous-secteur UCa pour lequel les hauteurs de bâti sont règlementées pour être en cohérence avec l'environnement immédiat.

- Les zones UH, zones de hameaux à vocation principale d'habitat, un secteur est concerné par un périmètre de captage, une trame sur le plan de zonage indique son tracé.
- Les zones UX, à vocation d'activités et ses deux sous-secteurs, Uxe à vocation d'activités économique et UXi destinée à accueillir des activités industrielles.

Les dispositions du titre 2 s'appliquent aux **Zones A Urbaniser (AU)**.

Les Zones AU sont des zones actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...) destinées à l'extension future de la commune.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est temporisée :

- les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à court ou moyen terme.
- Les zones 2AU sont destinées à être urbanisées à long terme, après que toutes les zones 1AU aient été urbanisées.

Les zones 1AU et 2AU sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme et à long terme.

Les zones 2AUx sont des zones d'extension urbaine à vocation principale d'activités économiques.

Les dispositions du titre 3 s'appliquent aux **Zones Agricoles (A)**.

Les zones A sont des zones équipées ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones A comprennent plusieurs zones agricoles inconstructibles : des zones As : il s'agit de zones agricoles strictes dans lesquelles toute construction est interdite.

Les dispositions du titre s'appliquent aux **Zones Naturelles et Forestières (N)**.

Les zones N sont des zones naturelles et forestières, équipées ou non, de nature variée, 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. Certains secteurs sont impactés par les périmètres de puits de captage, une trame reportée sur le plan de zonage indique leurs tracés. Elles comprennent :

- Les zones Np permettent la protection des valeurs paysagères.
- Les zones Nh, caractérisées par la forme urbaine de hameau.
- ~~La zone Nd, zone de dépôt de déchets~~
- La zone Npv, zone admettant les installations photovoltaïques.

## IV. CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan.

Conformément à la jurisprudence, le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toutes occupations et utilisations du sol même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

### 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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leurs égards. Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- La reconstruction à l'identique des constructions détruites après sinistre ou dans le cadre d'une procédure de péril d'immeuble, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée (dès lors que ladite construction ne respectait pas ces dispositions).

Toutefois le permis de construire doit être déposé dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre (prorogeable en cas d'impossibilité liée au fait d'un tiers, de cas fortuit ou de force majeure).

Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (Art. L111-3-2° du Code de l'Urbanisme) :

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou

patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Occupations et utilisations du soumises à autorisation ou déclaration préalable

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Les démolitions, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1 ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.
- Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

## **V. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

### **Définition, valeur juridique et champ d'application**

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

### **Espaces Boisés Classés**

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations .

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

L'espace boisé classé est inconstructible mais il est porteur de C.O.S. (Coefficient d'Occupation des Sols), pouvant être utilisé sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé).

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Protection du patrimoine local**

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.

Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver :

arbres remarquables,

haies

murs et murets

...

Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art L123-1 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

### **Secteurs en entrée de ville inconstructibles**

Au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD1084.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

### **Zone de non aedificandi**

Les berges du Veyron répondent à une Zone Non Aedificandi de 10m de part et d'autre du cours d'eau.

### **Les zones de Natura 2000, ZNIEFF de type I et de Biotope**

Le plan de zonage identifie par une trame de couleur la localisation des secteurs de Natura 2000, de ZNIEFF de type I et de Biotope. Ces secteurs sensibles de protection environnementale doivent être préservés. Les affouillements et exhaussements sont interdits dans ces secteurs en dehors de ceux liés aux constructions et installations

nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif admis en zone Npv. Dans les zones agricoles, concernées par une ZNIEFF de type I, toute construction est interdite.

### **Plan de Prévention des risques – inondation**

La commune est concernée par le risque d'inondabilité de la rivière d'Ain. Une trame reportée sur le plan de zonage indique la situation de ce risque sans différencier les niveaux de protection. Des prescriptions spéciales tirées du Plan de Prévention des Risques s'appliquent. Le pétitionnaire se référera au règlement du PPR.

### **La protection des rez-de-chaussées commerciaux**

Les activités de commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessible à la clientèle et leurs annexes. Les activités d'artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

En bordure des voiries repérées pour une protection du commerce et de l'artisanat, la transformation de surfaces de commerce ou d'artisanat à rez-de-chaussée sur rue en destination autre que le commerce ou l'artisanat est interdite sauf en cas de création de locaux nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

### **Servitude de Mixité Sociale**

Les secteurs grevés par une servitude de mixité sociale, au titre de l'article L.123.1.5.16° ; sont repérés sur le plan de zonage par le biais d'une trame spécifique.

### **Linéaires végétaux à préserver et mettre en valeur**

Les linéaires végétaux repérés au plan de zonage doivent être préservés et mis en valeur. Pour cela, les arbres, arbustes et autres éléments ligneux le long de ces linéaires doivent être conservés. A défaut de pouvoir être conservé pour des raisons de sécurité ou de santé des éléments, tout élément détruit devra être remplacé avec un élément de qualité paysagère et écologique au moins équivalente. De plus, tous travaux concernant ces linéaires devront permettre d'assurer leur fonctionnalité paysagère occultante notamment par le biais de leur densité.

Toute intervention non soumise à permis de construire sur ces éléments est précédée d'une déclaration préalable (art L123-1 §7 et R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

## **VI. DEFINITIONS**

### **ACTIVITE AGRICOLE**

Article L311-1 du Code Rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est

de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. »

**ACCES :**

L'accès est le point de jonction du terrain avec la voirie privée ou publique par lequel s'effectue l'entrée et/ou la sortie.

**AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :**

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

**AIRES DE STATIONNEMENT :**

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement doivent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

**AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :**

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles doivent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

**ALIGNEMENT :**

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

**AMENAGEMENT :**

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**ANNEXE :**

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. garage indépendant, bûcher, abri de jardin, remise...). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

**BATIMENT EXISTANT :**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne doit rentrer dans cette définition.

**CARAVANE :**

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction (voir également la

définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravanes introduite dans la définition intitulée : dépôts de véhicules).

**CHANGEMENT DE DESTINATION :**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**CLOTURE :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 421-12 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les débords de toitures ne sont pas comptabilisés.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :**

Rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**CONSTRUCTION**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;



- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

### **CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT :**

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SP mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

### **CONTIGUITE**

Etat de deux choses qui se touchent.

### **DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)**

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

### **DEPOTS DE VEHICULES :**

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes-, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

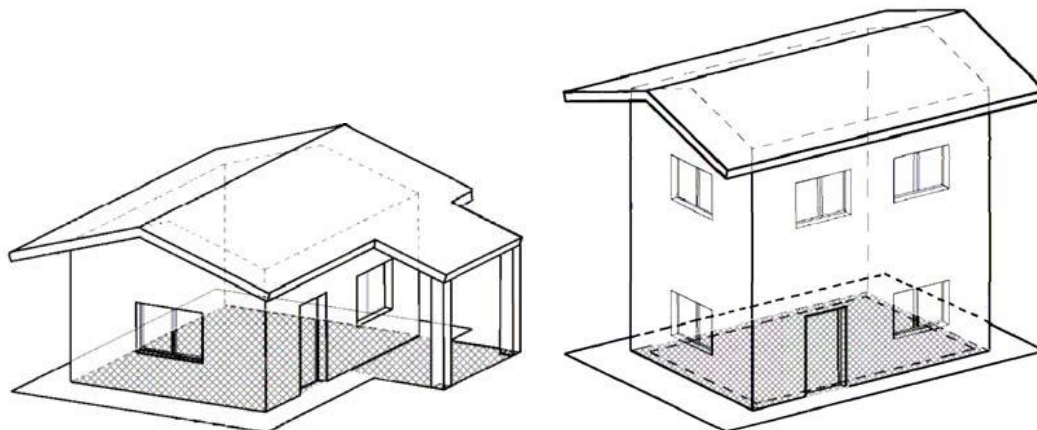
Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage doit être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

### **EMPRISE AU SOL :**

L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



### **ENTREPOTS :**

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistiques). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserves tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition – vente, meubliers, etc...)

### **EPANNELAGE :**

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain.

Effet de gradation légère des hauteurs dans le sens descendant ou ascendant. L'objectif étant de respecter la volumétrie d'un nouveau bâtiment qui s'insère dans un tissu urbain ou rural déjà constitué.

### **ESPACE BOISE CLASSE :** Art. L130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme doivent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement doit s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

### **ESPACE LIBRE :**

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

### **ESPACE NON AEDIFICANDI :**

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions –sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

### **EXPLOITATION AGRICOLE :**

- 1) L'exploitation agricole est une unité économique dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit :

Surface minimum d'installation x nombre d'associés.

- 2) Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :
  - les bâtiments d'exploitation,
  - les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

### **EXTENSION :**

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Il s'agit d'une construction accolée à une construction existante et dépendante de celle-ci. Une extension peut être envisagée soit en hauteur soit à l'horizontale.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ni la construction d'un nouveau bâtiment indépendant accolé à un bâtiment existant. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

### **FAITAGE :**

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ; dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATION :**

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis ou non par des parties communes.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS** : Art. R111-31 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

### **IMPASSE :**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Au sens de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui par leur nature, doivent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

### **LOGEMENT :**

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

### **MITOYEN :**

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

### **OPERATION D'ENSEMBLE :**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

### **OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications .

### **PARC DE STATIONNEMENT :**

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

### **PARCS D'ATTRACTION :**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :**

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est-à-dire, ayant subi une destruction pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.L.U.

### **S.M.I : SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION**

Superficies minima d'installation fixant par petite région les surfaces en deçà desquelles les installations ne doivent plus être encouragées. Elle a ainsi été définie à l'origine comme la

surface d'une exploitation de polyculture élevage sur laquelle un jeune ménage devra disposer d'un revenu minimum.

#### **SOUS-SOL :**

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

#### **SOUTÈNEMENT :**

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

#### **SURFACE DE VENTE :**

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

#### **STATIONNEMENT DE CARAVANES :**

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) doit être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par l'article R 111-38 du Code de l'Urbanisme et pour les motifs définis par l'article R 111-38.

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

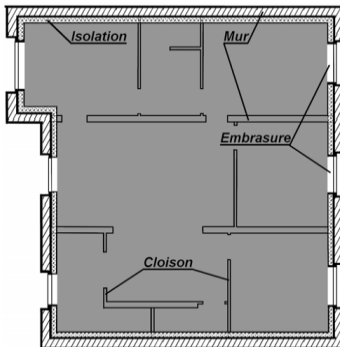
- sur un terrain aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

#### **SURFACE DE PLANCHER :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- 7) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».



### **TENEMENT :**

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **TERRAIN**

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

### **TERRAIN POUR L'ACCUEIL DES CAMPEURS ET DES CARAVANES :**

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de vingt campeurs sous tentes, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit au préalable, avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

### **VERANDA :**

Galerie couverte en construction légère, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver, etc.



### **VOIRIE :**

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de

talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

# **TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



# **I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA**

## *Caractère de la zone UA*

La zone UA recouvre la partie urbaine centrale, dense, qui correspond au noyau historique de la Ville où le bâti ancien est dominant.

Elle comprend aussi bien de l'habitation que du commerce et de l'artisanat, des équipements publics et privées correspondant aux fonctions urbaines centrales.

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

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

Sont interdits les constructions, utilisations du sol et changements d'usage suivants :

- Les constructions à usage d'activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les installations et travaux divers, qui par leur fréquentation induite, risquent de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.

### **ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé

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

### **ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

*« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.*

*Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » (cf. article R 111-5 du Code de l'Urbanisme )*

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme mesurant au moins 5 mètres de largeur.

#### **ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Eau potable**

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### **Eaux usées**

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

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

##### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

##### **Electricité et télécom**

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

#### **ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter à l'ordonnancement général des constructions par rapport à la voirie ou en continuité des bâtiments adjacents.

Les constructions doivent s'implanter sur une des deux voies s'il y en a deux.

Toutefois, des implantations en retrait peuvent être admises :

- lorsque l'implantation des constructions voisines existantes le justifie.
- le long de la rue du Mazet en raison de la Topographie.
- lorsqu'une construction d'équipement public ou de commerce, justifie par une recherche architecturale spécifique, de sa bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

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

Toutes les nouvelles constructions devront respecter et prolonger l'ordonnancement général des constructions avoisinantes.

La construction en ordre continu est impérative dans une bande de 10 mètres comptées à partir de l'alignement.

Toutefois, une implantation différente peut être admise :

- lorsqu'une construction d'équipement public ou de commerce, justifie par une recherche architecturale spécifique, de sa bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- le long des berges du Veyron, les constructions doivent être implantées à 10m minimum des berges du Veyron.

Si elles ne sont pas établies en limite séparative, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum.

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

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'au faîtage du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur n'excédera pas 12 mètres.

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

Toutefois, une hauteur différente est autorisée si le projet s'inscrit dans la continuité de bâtiments existants. Ainsi, la hauteur des constructions nouvelles doit être comprise entre les deux hauteurs d'égout des bâtiments adjacents.

#### **ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- 1) **Réhabilitation du bâti ancien** : La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :
  - **Couverture** : aspect tuiles de teinte rouge ou marron rouge neutre. Les teintes vives et trop sombres sont proscrites. La restauration d'une toiture ancienne doit respecter les caractéristiques générales de l'architecture de pays. D'une manière générale, on conservera au maximum les matériaux en place ou le cas échéant on remplacera à l'identique (tuiles canal) ou en améliorera l'aspect en cohérence avec le

bâti (tuiles plates si fortes pentes, tuiles mécaniques dans une architecture après 1920 par exemple).

- **Forgets et souches de cheminées** : aspect général à copier sur l'existant.
- **Ravalement** : en fonction des époques de construction soit enduit à base de chaux naturelle, ou peintures teintes douces, ou enduit à pierre vues. Aussi, se référer au nuancier communal et enduit pierre vu uniquement pour les façades secondaires.
- **Percements** : à conserver ou à rétablir en cas de transformations altérant l'architecture de la façade. Respect des proportions et des rythmes de l'existant. Les portes anciennes doivent être conservées ou changées à l'identique.
- **Menuiseries extérieures, ferronneries, garde-corps** : Sont autorisés : aspect des modèles anciens, volets ouvrant à la française, ton assorti au ravalement, les persiennes repliables. Pour les ferronneries s'appuyer sur les modèles anciens. Interdiction du bois apparent non peint sur les façades donnant sur la voie publique. Les volets roulants sont interdits. Les fenêtres des habitations anciennes doivent comporter 6 ou 8 carreaux par ouverture et de forme carrée ou légèrement verticale.
- **Dans le secteur ancien**, les paraboles, climatiseurs et autres installations techniques ne doivent pas être visibles du domaine public. Les climatiseurs peuvent être intégrés à la construction, sans dépasser de la façade avec la pose de grille pour les camoufler.

**2) Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens** : Les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens devront respecter l'harmonie environnante.

- **Couverture** : Les toitures auront deux pans ou 3 pans si disposées en angle de rue. Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes jusqu'à 30m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées en élément de liaison uniquement. Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun.
- **Traitement des façades** : doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade. Et se référer au nuancier déposé en Mairie.
- **Percements** : Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). Les percements nouveaux devront être de formes verticales. Dans le cas de volets roulant, ils sont autorisés en cas d'architecture justifiée et les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie. Si

l'architecture est de style traditionnel, la pose de volets bois est obligatoire et les menuiseries devront avoir les mêmes dessins que les menuiseries anciennes.

- **Menuiseries extérieures, ferronneries, garde-corps** : Sont autorisés : aspect des modèles anciens, volets ouvrant à la française, ton assorti au ravalement, les persiennes repliables. Les volets roulants sont autorisés si architecture justifiée. Pour les ferronneries s'appuyer sur les modèles anciens. Interdiction du bois apparent non peint sur les façades donnant sur la voie publique. Pour les teintes se référer au nuancier déposé en mairie.

- 3) Devanture des magasins** : Les devantures de magasins et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo rustiques, en particulier, sont à éviter.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du RDC ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies etc...).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

#### **4) Clôtures :**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 2 m.

#### **Recherche architecturale**

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

#### **Recherche architecture bioclimatique**

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

#### **ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé à minima :

- pour les constructions a usage d'habitation : 2 places par logement.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés peuvent être admis :

- Soit l'aménagement de places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 250m. La réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- Soit 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 en 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 préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

#### **ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout aménagement le choix des essences locales est recommandé.

Tout projet d'espace de stationnement aménagé doit comporter la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 3 places.

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

#### **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

### *Caractère de la zone UB*

Les zones UB sont des zones urbaines périphériques à vocation principale d'habitat.

Les zones UB comprennent un sous-secteur UBa régi par des règles de hauteur différente.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

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

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les constructions, utilisations du sol et changements d'usage suivants :

- Les constructions à usage d'activités soumises ou non à la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les installations et travaux divers, qui par leur fréquentation induite, risquent de nuire à la sécurité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.

Dans le sous-secteur UBa, les commerces seront interdits.

#### **ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé

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

#### **ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 8 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

#### **ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Eau potable**

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

##### **Eaux usées**

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

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

##### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

##### **Electricité et télécom**

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

#### **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent se conformer à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes par rapport à la voirie.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, une implantation différence peut être admise :

- lorsqu'une construction d'équipement public ou de commerce, justifie par une recherche architecturale spécifique, de sa bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- lorsque la topographie nécessite une adaptation, en particulier du point de vue de la qualité des accès à la construction.

#### **ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite séparative.



Toutefois, les constructions annexes sont autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3.00m.

Les constructions le long du Veyron doivent s'implanter à 10m minimum des berges du Veyron. Cette disposition ne concerne pas les clôtures.

**ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En zone UB, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'au faîtage du bâtiment. Cette hauteur n'excèdera pas 12 mètres.

En zone UBa, les constructions à usage d'habitation devront avoir une hauteur équivalente à un niveau sur rez-de-chaussée (R+1). Les autres constructions devront respecter une hauteur de 9m au faîtage.

Pour toutes les zones UB, la hauteur des annexes ne devra pas excéder 3m.

Toutefois, une hauteur inférieure ou supérieure à la hauteur précitée pourra être imposée pour respecter l'unité et la volumétrie du contexte bâti environnant.

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

**ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. **Réhabilitation du bâti ancien** : La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :
  - **Couverture** : aspect tuiles de teinte rouge ou marron rouge neutre. Les teintes vives et trop sombres sont proscrites.
  - **Forgets et souches de cheminées** : aspect général à copier sur l'existant.
  - **Ravalement** : en fonction des époques de construction soit enduit à base de chaux naturelle, ou peintures teintées douces, ou enduit à pierre vues.
  - **Percements** : à conserver ou à rétablir en cas de transformations altérant l'architecture de la façade. Respect des proportions et des rythmes de l'existant.

- **Menuiseries extérieures, ferronneries, garde corps** : Sont autorisés : aspect des modèles anciens, volets ouvrant à la française, ton assorti au ravalement, les volets roulants, les persiennes repliables. Interdiction du bois apparent non peint sur les façades donnant sur la voie publique. Pour les ferronneries s'appuyer sur les modèles anciens.

2. **Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens** : Les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens devront respecter l'harmonie environnante.

- **Couverture** : Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes jusqu'à 30m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées en élément de liaison uniquement. Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun.
- **Traitement des façades** : doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade. Et se référer au nuancier déposé en Mairie.
- **Percements** : Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.
- **Menuiseries extérieures, ferronneries, garde corps** : Sont autorisés : aspect des modèles anciens, volets ouvrant à la française, ton assorti au ravalement, les volets roulants, les persiennes repliables. Interdiction du bois apparent non peint sur les façades donnant sur la voie publique. Pour les teintes se référer au nuancier communal déposé en mairie.

3. **Devanture des magasins** : Les devantures de magasins et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo rustiques, en particulier, sont à éviter.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du RDC ou des étages balcons, corniches, anciennes baies etc...).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

#### **4. Clôtures :**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 2 m.

#### **Recherche architecturale**

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

#### **Recherche architecture bioclimatique**

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

#### **ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé à minima :

- pour les constructions à usage d'habitation il sera imposé 2 places par logements.

#### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Tout projet d'espace de stationnement aménagé doit comporter la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 3 places.

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

#### **ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC**

#### *Caractère de la zone UC*

Les zones UC sont des zones urbaines périphériques à vocation industrielles, artisanales et commerciales et d'habitat de troisième couronne, son développement historique est lié à la présence de la RD 1084.

Les zones UC comprennent un sous-secteur UCa régi par des règles de hauteur différente.

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

##### **ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les constructions, utilisations du sol et changements d'usage suivants :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les constructions agricoles
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.

##### **ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé

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

##### **ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme mesurant au moins 8 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

##### **ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

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 par une

conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Eaux usées**

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

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Electricité et télécom**

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

### **ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent se conformer à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes par rapport à la voirie.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, une implantation différence peut être admise :

- lorsqu'une construction d'équipement public ou de commerce, justifie par une recherche architecturale spécifique, de sa bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- lorsque la topographie nécessite une adaptation, en particulier du point de vue de la qualité des accès à la construction.

### **ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

Toutefois, les constructions annexes sont autorisées en limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3.00m.

**ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

En zone UC, les constructions à usage d'habitation devront avoir une hauteur équivalente à un niveau sur rez-de-chaussée (R+1). Les autres constructions devront respecter une hauteur de 9m au faîtage.

En zone UCa, les constructions à usage d'habitation devront avoir une hauteur équivalente à trois niveaux sur rez-de-chaussée (R+3). Les autres constructions devront respecter une hauteur de 15 m au faîtage.

Pour toutes les zones UC, la hauteur des annexes ne devra pas excéder 3m.

Toutefois, une hauteur inférieure ou supérieure à la hauteur précitée pourra être imposée pour respecter l'unité et la volumétrie du contexte bâti environnant.

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

**ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

**1) Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens :** Les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens devront respecter l'harmonie environnante.

- **Couverture** : Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes jusqu'à 30m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées en élément de liaison uniquement. Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun. Pour les constructions industrielles une pente de 20° de toiture est admise.
- **Traitement des façades** : doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade. Et se référer au nuancier déposé en Mairie.

- **Percements** : Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.
- **Menuiseries extérieures, ferronneries, garde-corps** : sont autorisés : aspect des modèles anciens, volets ouvrant à la française, ton assorti au ravalement, les volets roulants, les persiennes repliables. Interdiction du bois apparent non peint sur les façades donnant sur la voie publique. Pour les teintes se référer au nuancier déposé en mairie.

- 2) Devanture des magasins** : Les devantures de magasins et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo rustiques, en particulier, sont à éviter.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du RDC ou des étages balcons, corniches, anciennes baies etc...).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

### **3 Clôtures :**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 2 m.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

#### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé à minima :

- pour les constructions à usage d'habitation il sera imposé 2 places par logements.

#### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Tout projet d'espace de stationnement aménagé doit comporter la plantation d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre pour 3 places.

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

#### **ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.



## **IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UH**

### *Caractère de la zone UH*

Les zones UH correspondent aux zones de hameaux à vocation principale d'habitat, partiellement desservis par les équipements, et qu'il n'est pas prévu de renforcer.

La zone UH est concernée par un périmètre éloigné de captage, une trame sur le plan de zonage indique sa localisation.

La zone UH, sur le hameau de Leymiat, est également impactée par une trame de risques naturels et est concernée par une OAP jointe en pièce 3 du présent dossier.

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

#### **ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères et/ou mobiles de loisirs ;
- Les carrières

#### **ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

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

#### **ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate forme mesurant au moins 5 mètres de largeur.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

#### **ARTICLE UH 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Eau potable**

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **Eaux usées**

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

Pour le secteur concerné par le périmètre éloigné des périmètres de captage :

Les puisards absorbants, le rejet sur le sol et dans le sous sol d'effluents radioactifs, d'huile, de lubrifiants, de détergents et autres produits corrosifs non biodégradables à 90% , les dépôts d'ordures et d'immondices et l'extraction de matériaux sont interdits.

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

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

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Electricité et télécom**

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

### **ARTICLE UH 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement dans la continuité des bâtiments existants ;
- soit en respectant un retrait maximal de **2-5** mètres si celui-ci est compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

### **ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Les constructions d'annexes d'une hauteur inférieure à 3.50m peuvent s'implanter en limite séparative.

Les constructions le long du Veyron doivent être implantées à 10m minimum des berges du Veyron. Cette disposition ne concerne pas les clôtures.

**ARTICLE UH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol d'origine jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur ne devra pas excéder 12 mètres. Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Toutefois, une hauteur différente est autorisée si le projet s'inscrit dans la continuité de bâtiments existants avec maintien de la ligne de faîtage et pour les équipements publics et les infrastructures.

**ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. **Réhabilitation du bâti ancien** : La restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays :
  - **Couverture** : aspect tuiles de teinte rouge ou marron rouge neutre. Les teintes vives et trop sombres sont proscrites.
  - **Forgets et souches de cheminées** : aspect général à copier sur l'existant.
  - **Ravalement** : en fonction des époques de construction soit enduit à base de chaux naturelle, ou peintures teintes douces, ou enduit à pierre vues.
  - **Percements** : à conserver ou à rétablir en cas de transformations altérant l'architecture de la façade. Respect des proportions et des rythmes de l'existant.
  - **Menuiseries extérieures, ferronneries, garde-corps** : Sont autorisés : aspect des modèles anciens, volets ouvrant à la française, ton assorti au ravalement, les volets roulants, les persiennes repliables. Interdiction du bois apparent non peint sur les façades donnant sur la voie publique. Pour les ferronneries s'appuyer sur les modèles anciens.
2. **Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens** : Les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens devront respecter l'harmonie environnante.

- **Couverture** : Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes **jusqu'à 30m<sup>2</sup>**, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toitures terrasses sont autorisées en élément de liaison uniquement. Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun.
  - **Traitement des façades** : doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...). L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, les peintures de façade. Et se référer au nuancier déposé en Mairie.
  - **Percements** : Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...). Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.
  - **Menuiseries extérieures, ferronneries, garde corps** : sont autorisés : aspect des modèles anciens, volets ouvrant à la française, ton assorti au ravalement, les volets roulants, les persiennes repliables. Interdiction du bois apparent non peint sur les façades donnant sur la voie publique. Pour les teintes se référer au nuancier déposé en Mairie.
3. **Devanture des magasins** : Les devantures de magasins et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo rustiques, en particulier, sont à éviter.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existant en façade du RDC ou des étages balcons, corniches, anciennes baies etc...).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

#### **4. Clôtures :**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 2m.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

### **ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé à minima :

- pour les constructions a usage d'habitation :
  - 1 place de stationnement par logement.

### **ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pour tout aménagement il est recommandé la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales.

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

### **ARTICLE UH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX**

### *Caractère de la zone UX*

Les zones UX correspondent aux secteurs où les activités industrielles, commerciales et artisanales ou de services.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- la zone UXe réservée aux activités économiques et commerciales, son aménagement doit répondre à l'orientation d'aménagement jointe au présent dossier de PLU.
- la zone UXi réservée aux activités industrielles ;

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

#### **ARTICLE UX 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes ;
- les constructions à usage d'habitation sauf au sein de la zone Uxe conformément à l'orientation d'aménagement jointe au présent dossier de PLU ;
- Les exhaussements et affouillements du sol non nécessaires à des constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains de camping, les bâtiments pour le caravanning et d'habitations légères et/ou mobiles de loisirs ;
- Les carrières.

#### **ARTICLE UX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Le commerce est autorisé à condition qu'il n'excède pas 50% de la surface d'activité existante.
- Dans la zone UXe, le commerce est limité à 500m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les logements sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la construction principale.

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

#### **ARTICLE UX3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Tout accès particulier sur la RD 1084 est proscrit sauf pour la zone UX.

Toute voirie nouvelle doit respecter une largeur de 6,50m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent faire demi-tour.

#### **ARTICLE UX 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Eau potable**

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

Les installations présentant des risques de phénomène de retour d'eau seront équipées de disconnecteurs.

##### **Eaux usées**

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

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

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

##### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

##### **Electricité et télécom**

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

#### **ARTICLE UX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Dans la zone UX, les constructions doivent s'implanter à :

- une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la RD 1084,
- 5 m minimum de l'alignement des autres voies.

Dans les zones UXe et UXi, les constructions doivent s'implanter à :

- une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la RD 1084.
- 10 m de l'alignement des autres voies.

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, les constructions en limite séparative sont autorisées si les constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur les tenements contigus.

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

Dans le cas d'activités industrielles spécifiques, il est demandé une distance minimale de 3m entre les constructions.

#### **ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment. La hauteur maximale est fixée à 12m en tout point du bâtiment.

Dans la zone UXi, la hauteur des bâtiments est fixée à 9,50m en tout point du bâtiment.

Dans la zone Uxe, les constructions de logement ne doivent pas excéder 6,50m à l'égout du toit.

Toutefois, une hauteur différente est autorisée pour les équipements publics et les infrastructures.

#### **ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

#### **La couverture**

##### **- La volumétrie :**

La pente maximale des toitures est de 30%

##### **- L'épiderme :**

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites sauf pour les panneaux photovoltaïques.



## **Le traitement des façades**

### **- La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### **- L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo ou aux menuiseries.

### **- Les enseignes**

Les enseignes devront comporter au moins une couleur de la façade et ne pourront être une superstructure séparée ou en toiture de bâtiment.

## **Les abords**

### **- Les clôtures**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 1,80 m. Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 60 cm.

## **Recherche architecturale**

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

## **Recherche architecture bioclimatique**

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

## **ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité (stationnement du personnel, des visiteurs et fournisseurs).

Pour les constructions à usage d'habitation en zone Uxe, il est autorisé 2 places de stationnement par logement.

#### **ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres communs et les aires de stationnement doivent être paysagers.

Dans les zones UX et Uxe, la partie de terrain en bordure de la RD1084 ne doit être affectée ni au stockage ni au stationnement du personnel. Une bande de 6 m, le long de la RD 1084 doit être aménagée en espace vert engazonné uniquement.

Dans la zone UXi, la partie de terrain en bordure de la RD 1084 ne doit pas être affectée au stockage de matière ou de matériaux.

Toutes les voiries de dessertes au sein des zones UX, Uxe et UXi doivent être accompagnées d'un alignement d'arbres.

Pour tout aménagement il est recommandé la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales.

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

#### **ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## **TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

### *Caractère de la zone 1AU*

Les zones 1AU sont des zones d'extension urbaine actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...), à vocation principale d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU devra se faire sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Sa vocation est d'accueillir à court terme aussi bien des logements que des activités commerciales ou artisanales peu nuisantes.

Tout projet de construction ou d'aménagement de la zone 1AU devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Deux secteurs 1AU, Derrière la Ville et aux Terres d'Ain, sont grevés d'une servitude en faveur du logement social, au titre de l'article L. 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme, à hauteur de 10% et 20% respectivement.

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

#### **ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de deux mètres
- L'exploitation de carrières.
- Les constructions à usage agricole.

#### **ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

La construction, l'extension ou la modification de locaux à usage d'activités économiques sont autorisées à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (bruit, odeur).

Les constructions nouvelles dès lors qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble comportant a minima 10% de logements aidés pour la zone 1AU Derrière la Ville et 20% de logements aidés pour la zone 1AU aux Terres d'Ain, dans le respect des OAP définies sur ces zones.

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

### **ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 5 mètres de largeur et 1.50m de bande piétonne et modes doux.

Toute voirie nouvelle en impasse est proscrite.

### **ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Eaux usées**

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

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

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

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

#### **Electricité et télécom**

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

### **ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies existantes ou projetées ;
- A une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

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

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

#### **ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait maximum de 3 mètres de la limite séparative.

Les constructions le long du Veyron doivent être implantées à 10m minimum des berges du Veyron. Cette disposition ne concerne pas les clôtures.

#### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à usage d'habitation devront avoir une hauteur équivalente à un niveau sur rez-de-chaussée (R+1). Les autres constructions devront respecter une hauteur de 9m au faîtage.

#### **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

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

- la couverture : (volumétrie, épiderme, percements)
- le traitement des façades : (volumétrie, épiderme, percements)
- les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrains.

## **La couverture**

### **- La volumétrie :**

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes jusqu'à 30m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale.

### **- L'épiderme**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m<sup>2</sup>.

### **- Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

## **Le traitement des façades**

### **- La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

### **- L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

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

### **- Les percements**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions...).

Dans le cas de volets roulant, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

## **Les abords**

### **- Les clôtures**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 1,80 m.

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

### **ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et privées de desserte collective.

Il est exigé à minima :

- pour les constructions à usage d'habitation 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à vocation commerciales ou artisanales une réponse au besoin de l'activité doit être apportée en terme de stationnement.

### **ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Au moins 35% de la superficie du terrain devra être végétalisé ou planté.

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

### **ARTICLE 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.



## II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

### *Caractère de la zone 2AU*

Les zones 2AU sont des zones d'extension urbaine actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...), à vocation principale d'habitat. Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'au long terme et après que les zones 1AU aient été urbanisées.

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

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

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

#### **ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées soit :

- A l'alignement des voies existantes ou projetées ;
- A une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

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

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

#### **ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait maximum de 3 mètres de la limite séparative.

Les constructions le long du Veyron doivent être implantées à 10m minimum des berges du Veyron. Cette disposition ne concerne pas les clôtures.

#### **ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

#### **ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

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

#### **ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUX

#### *Caractère de la zone 2AUx*

Les zones 2AUx sont des zones d'extension urbaine actuellement peu ou non desservies par les équipements publics (voiries, réseaux techniques...), à vocation principale d'activités artisanales, commerciales et industrielles, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme.

Les zones 2AUx devront être urbanisées sous la forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Il est rappelé, par ailleurs, que tout projet devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation ci-joint au présent dossier de PLU.

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

##### **ARTICLE 2AUx 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole.
- les habitations
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- Les dépôts de véhicule et de matériaux.
- Les exhaussements et affouillements du sol de plus de deux mètres
- L'exploitation de carrières.

##### **ARTICLE 2AUx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les logements sont autorisés s'ils sont intégrés dans le volume de production de l'activité et que la surface est limitée à 50m<sup>2</sup> de SHON et si la présence d'un logement permanent est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements.

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

##### **ARTICLE 2AUx 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 6,5 mètres de largeur.

##### **ARTICLE 2AUx 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

###### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

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

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

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

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Electricité et télécom**

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

### **ARTICLE 2AUX 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUX 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

### **ARTICLE 2AUX 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres mesurées à compter de la limite séparative.

### **ARTICLE 1AU 8x : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUX 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est de 6 mètres en tout point du bâtiment.

## **ARTICLE 2AUX 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

### **La couverture**

- **La volumétrie** :

La pente maximale des toitures est de 30%

- **L'épiderme** :

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites sauf pour les panneaux photovoltaïques.

### **Le traitement des façades**

- **La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

- **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo ou aux menuiseries.

- **Les enseignes**

Les enseignes devront comporter au moins une couleur de la façade et ne pourront être une superstructure séparée ou en toiture de bâtiment.

### **Les abords**

- **Les clôtures**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture doit être inférieure à 1,80 m.

Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 60 cm.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

### **ARTICLE 2AUX 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques.

### **ARTICLE 2AUX 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces plantées devront représenter 10% du tènement à bâtir.

Pour les aménagements paysagers il est recommandé d'utiliser les essences locales.

Toute voirie nouvelle créée doit être accompagnée d'un alignement d'arbres à hautes tiges.

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

### **ARTICLE 2AUX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A**

## *Caractère de la zone A*

Les zones A sont des zones équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle accueille les constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend :

- Une zone As, où toutes les nouvelles constructions sont interdites

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Des secteurs de ZNIEFF de type I ou de Natura 2000 et d'Arrêté de Biotope sont repérés graphiquement, des préconisations leurs sont associées.

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

### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

En dehors des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, dans les conditions précisées dans l'article A2, sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs de Biotope de La Cueilie ou de Natura 2000 repérés au plan de zonage par une trame, les exhaussements et affouillements sont interdits.

Dans les secteurs de ZNIEFF de type I, toute construction est interdite.

En zone As, toutes les constructions sont interdites.

### **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et à condition d'être d'une faible emprise au sol.
- Les constructions et aménagements nécessaires aux activités de diversifications de l'agriculture (locaux de transformation, vente, accueil...) tant qu'elles demeurent accessoires à l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.



- Les constructions, l'aménagement, les annexes et l'extension des habitations si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes non liées à l'activité agricole sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et du respect des dispositions suivantes :
  - *Extension des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole:*
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : (30%) de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
    - Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup> ;
    - Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
    - La hauteur de l'extension ne peut excéder 9 mètres.
  - *Annexes des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole :*
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres ;
    - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 30 m<sup>2</sup> ;
    - La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 40m<sup>2</sup> ;
    - La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

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

### **ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Eaux usées**

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

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

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

#### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Electricité et télécom**

Toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

### **ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Le long de la RD1084, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres mesurées à partir de l'alignement. Toutefois, les constructions, aménagements, et extensions des bâtiments existants ne sont pas soumis à ce recul et peuvent s'implanter à une distance inférieure aux 35 m.

### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Toutefois si elles ne sont pas établies en limite les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de la limite séparative.

Les constructions le long du Veyron doivent être implantées à 10m minimum des berges du Veyron.

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

Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres.

### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des extensions de bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : (30%) de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes de bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 30 m<sup>2</sup> ;
- La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 40m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées, cette hauteur ne devra pas dépasser 13 mètres.

La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à 9m.

Dans le cas des extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à une activité agricole :

- La hauteur des extensions ne peut excéder 9 mètres.
- La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

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

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

- La couverture (volumétrie, épiderme, percements)
- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, percements) :
- Les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrain.

Ces règles sont différentes selon qu'il s'agit d'un bâtiment à usage d'habitation ou d'autres bâtiments.

#### **REGLES POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION**

##### **La couverture**

- **La volumétrie** :

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes jusqu'à 30m<sup>2</sup>, ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

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

- **L'épiderme**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8m<sup>2</sup>.

- **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments anciens présentant une pente de toiture assez forte, peuvent être autorisées les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans).

### **Le traitement des façades**

- **La volumétrie :**

Il est recommandé de rester dans les proportions des volumes existants.

De manière générale, les éléments rapportés sur les volumes du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

- **La couverture :**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier, etc...).

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

- **Les vérandas**

Sous réserve des dispositions de l'article A2 en matière d'extension des bâtiments existants, les vérandas sont autorisées à condition de ne porter atteinte ni à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux caractéristiques du bâtiment existant notamment en évitant une trop grande diversité d'aspects de matériaux dans une même façade.

### **Les percements**

- **Les ouvertures**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions...).

Dans le cas de volets roulants, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

### **Les abords**

- **Les clôtures**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 1,80 m.

## **REGLE POUR LES AUTRES BATIMENTS**

### **La couverture**

- **La volumétrie**

La pente minimale des toitures est de 15%.

- **L'épiderme**

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Elles seront d'une couleur allant du rouge au brun et d'aspect homogène.

### **Le traitement des façades**

- **La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés aux mieux au volume du bâtiment.

- **L'épiderme**

Doivent être recouvertes d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier, etc...).

Les façades devront présenter une seule couleur principale. En plus de cette couleur principale, on pourra admettre deux autres couleurs sur de petits éléments liés à l'enseigne, au logo et aux menuiseries.

### **Les abords**

- **Les clôtures**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 1,80 m.

Les éléments maçonnés opaques ne pourront dépasser une hauteur de 60cm.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## **TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

### *Caractère de la zone N*

La zone N est une zone naturelle et forestière qui recouvre les espaces équipés ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend :

- Une zone Np, dans lequel la valeur paysagère est forte où toute construction et plantations d'arbres sont interdites.
- Une zone Nh correspondant à 4 hameaux et groupes de constructions distincts ne bénéficiant pas de l'assainissement collectif.
- Une zone Nt, réservée aux activités de camping et de loisirs.
- ~~Une zone Nd, pour le dépôt de déchet.~~
- La zone Npv, zone admettant les installations photovoltaïques.

Une trame spécifique de protection des captages d'eau potable (immédiat, rapproché et éloigné) se surajoute aux zones délimitées et apparaît sur le plan de zonage. Afin d'en connaître les prescriptions il faudra se reporter au règlement inhérent à cette protection.

Dans les secteurs repérés par les trames « risques naturels », le pétitionnaire devra se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques (PPR).

Des secteurs de ZNIEFF de type I ou de Natura 2000 et d'Arrêté de Biotope sont repérés graphiquement, des préconisations leurs sont associées.

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

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les constructions et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales, industrielles, artisanales
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.
- Les exhaussements et affouillements du sol ne s'inscrivant pas dans le sens du dénivelé du terrain naturel.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs excepté en zone Nt.
- Le stationnement hors garage supérieur à trois mois de caravanes isolées.
- Les habitations nouvelles.

En dehors de la zone Npv, Dans les secteurs de Biotope de La Cueilie, de Natura 2000 ou ZNIEFF de type I – repérés au plan de zonage par une trame, les exhaussements et affouillements sont interdits.



Dans le secteur Np, toutes constructions et plantations d'arbres sont interdites.

~~Dans le secteur Nd, toute construction est interdite.~~

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

~~Sont~~ En dehors de la zone Npv, sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les constructions et aménagements nécessaires aux activités de diversifications de l'agriculture (locaux de transformation, vente, accueil...) tant qu'elles demeurent accessoires à l'activité agricole.
- Les constructions, l'aménagement, et l'extension des habitations si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- En dehors des zones Nt et Nh, l'extension des habitations existantes non liées à l'activité agricole sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et du respect des dispositions suivantes :
  - *Extension des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole:*
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : (30%) de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
    - Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup> ;
    - Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
    - La hauteur de l'extension ne peut excéder 7 mètres en zone Nh et 3,5 mètres en zone N.
- En dehors de la zone Nt, l'annexe des habitations existantes non liées à l'activité agricole sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et du respect des dispositions suivantes :
  - *Annexes des bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole :*
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres ;
    - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 30 m<sup>2</sup> ;
    - La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 40m<sup>2</sup> ;
    - La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres.

En outre, sont autorisés dans la zone Nh :

- les extensions de bâtiments existants dans le volume actuel.

- Les constructions et aménagements nécessaires aux activités de diversifications de l'agriculture (locaux de transformation, vente, accueil...) tant qu'elles demeurent accessoires à l'activité agricole.
- Les constructions, l'aménagement, et l'extension des habitations si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

En outre, en dehors des dispositions pour lesquelles la zone Nt est exclue, sont autorisés dans la zone Nt :

- la création d'un camping et de bâtiments liés aux activités de loisirs.

En zone Npv, sont autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les installations photovoltaïques, sont autorisées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

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

### **ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES AUX TERRAINS**

Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée au moins égale à 5 mètres de largeur.

### **ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

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 par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **Eaux usées**

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

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées, l'assainissement individuel est autorisé.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

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

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales issues des constructions et des surfaces imperméabilisées qui leur sont liées doivent :

- soit être connectées au réseau pluvial quand le réseau d'assainissement séparatif existe,
- soit être acheminées vers un exutoire naturel.

En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

### **Electricité et télécom**

En dehors de la zone Npv, toute création ou extension de réseau d'électricité ou de télécommunications doit être enterrée ou dissimulée en façade.

Le secteur Nt pas soumis aux conditions énoncées ci-dessus.

### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 2 mètres ou, lorsque la bonne intégration à l'ordonnance générale le justifie, dans la continuité des bâtiments existants situés sur le terrain du projet ou sur les propriétés voisines.

Toutefois, en zone Npv, une implantation différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'impératif technique.

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

Toutefois, en zone Npv, une implantation différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'impératif technique.

Les constructions le long du Veyron doivent être implantées à 10m au minimum des berges du Veyron.

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

Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 15 mètres.

#### **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des extensions de bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : (30%) de l'emprise au sol du bâtiment existant ;
- Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

L'emprise au sol des annexes de bâtiments d'habitations non liés à une exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 30 m<sup>2</sup> ;
- La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 40m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques et des cheminées. Cette hauteur ne doit pas excéder : 3,5 mètres.

Toutefois, en zone Npv, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'impératif technique.

En zone Nh, la hauteur est limitée à 7 mètres et à 3,5 m en ce qui concerne les annexes des habitations.

En zone Nt, les règles énoncées ci-dessus ne sont pas applicables.

#### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

- La couverture (volumétrie, épiderme, percements)
- Le traitement des façades (volumétrie, épiderme, percements) :
- Les abords : clôtures, plantations, mouvements de terrain.

L'ensemble des dispositions de l'article 11, en dehors de celles relatives aux clôtures, ne s'applique pas aux occupations et utilisation du sol admises en zone Npv.

#### **La couverture**

- **La volumétrie** :

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes jusqu'à 30m<sup>2</sup> ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

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

- **L'épiderme**

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile creuse en terre cuite, de teinte allant du rouge au brun.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, et dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8m<sup>2</sup>.

- **Les ouvertures**

Seules les verrières et fenêtres de toit conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

Pour des bâtiments anciens présentant une pente de toiture assez forte, peuvent être autorisées les lucarnes (2 pans perpendiculaires au rampant notamment lorsqu'elles sont au nu de la façade, ou à trois pans).

## **Le traitement des façades**

- **La volumétrie**

Dans le secteur ancien, il est recommandé de rester dans l'esprit et la proportion des volumes existants.

De manière générale, les éléments rapportés sur les volumes du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse...) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment.

- **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex : parpaings, béton grossier, etc...).

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

- **Les vérandas**

Sous réserve des dispositions de l'article N2 en matière d'extension des bâtiments existants, les vérandas sont autorisées à condition de ne porter atteinte ni à l'intérêt des lieux avoisinants, ni aux caractéristiques du bâtiment existant notamment en évitant une trop grande diversité d'aspects de matériaux dans une même façade.

- **Les percements**

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (dispositions, dimensions, proportions...).

Dans le cas de volets roulants, les caissons doivent être encastrés dans la maçonnerie.

## **Les abords**

### **- Les clôtures**

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

La hauteur des autres types de dispositifs de clôture autorisés doit être inférieure à 1,80 m, hormis en zone Npv, où la hauteur des dispositifs de clôtures autorisés est limitée à 2 m.

## **Recherche architecturale**

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

## **Recherche architecture bioclimatique**

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

En secteur Nt, les règles énoncées ci-dessus ne sont pas applicables.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues répondant aux besoins des constructions ou installations (habitat, personnel, livraison, etc.), doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En dehors de la zone Npv, l'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

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

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.