

# MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE CEYZERIEU

**Maître d'ouvrage : Commune de Ceyzerieu**

Chef-Lieu  
01350 CEYZERIEU

## 2 – Règlement modifié du PLU

**Approbation du PLU : délibération du 02 décembre 2005**

**Modification simplifiée n°1 : adoptée le 2 septembre 2016**

Vu pour rester annexé à ma délibération du 02/09/2016



# SOMMAIRE

## TITRE 1 • DISPOSITIONS GENERALES

## TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1- Dispositions Applicables à la zone UA

CHAPITRE 2 - Dispositions Applicables à la zone UB

## TITRE 3 • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1- Dispositions Applicables à la zone 1AU

CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone 2AU

## TITRE 4 • DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1- Dispositions Applicables à la zone A

## TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1- Dispositions Applicables à la zone N et au secteur NI

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

*Le règlement du PLU contient les prescriptions réglementaires applicables aux différentes déclarations et autorisations d'occuper le sol : déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et certificat d'urbanisme.*

*Il convient de repérer, en premier lieu, la zone dans laquelle se situe le terrain où est localisé le projet (ex : construction nouvelle, édification d'une clôture, extension d'un bâtiment existant ...).*

*Ce règlement doit être consulté en deux temps :*

- *La lecture des dispositions générales*

*Ces dispositions sont applicables sur l'ensemble du territoire communal, quel que soit la zone concernée du PLU (dans le zonage)*

- *La lecture des prescriptions propres à la zone où se situe le projet qui diffèrent d'une zone à une autre du PLU*

***Ex : si le terrain objet du permis de construire se situe dans la zone UB du zonage, les règles applicables au projet seront celles incluent dans les dispositions générales et celles propres à la zone UB.***

## **ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à la commune de CEYZERIEU.

## **ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

- Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.

- Article R 111.4 concernant le patrimoine archéologique.

- Article R 111.5 concernant la desserte par les voies et les accès

- Article R 111.15 concernant le respect de l'environnement.

- Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.

3) Demeurent applicables les articles du Code de l'urbanisme et autres législations, concernant notamment :

- le sursis à statuer

- le droit de préemption urbain

- les vestiges archéologiques découverts fortuitement
- le PPR : Plan de Prévention des Risques d'inondation du Séran.

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

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

.UA

.UB

- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

.1AU (habitat)

.2AU

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :

- .A

- Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement sont :

.Navec le secteur NI (loisirs – sports)

Ces différentes zones (ou secteurs) sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le plan local d'urbanisme définit également :

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

### **ARTICLE 4: ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

## **ARTICLE 5. RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent dans le Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- Les constructions édifiées le long des voies ou infrastructures (ferroviaires) classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes peut être admise.

## **ARTICLE 6. LEXIQUE**

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public ou une voie publique ou privé.

### **Annexe**

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une dimension inférieure à 25m<sup>2</sup> et d'une hauteur au faitage inférieure à 3,50m et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ✓ ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- ✓ être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères, local technique, atelier à usage non professionnel...

### **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

## Débit de fuite

C'est le débit maximum de rejet des eaux pluviales, exprimé en l/s/ha, autorisé à déverser dans l'ouvrage public (ou le milieu récepteur). Pour un nouvel aménagement ou une imperméabilisation, qui va produire un débit au-delà des limites des débits des eaux pluviales acceptables par les conduites, l'aménageur réalise sur sa parcelle, à ses frais, le stockage des eaux pluviales excédentaires par le biais des techniques dites alternatives (bassin de retenue ou cuve).

## Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés et paysagers qui les accompagnent.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes et les chemins ruraux d'une largeur inférieure ou égale à 4m ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de la zone.

## Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

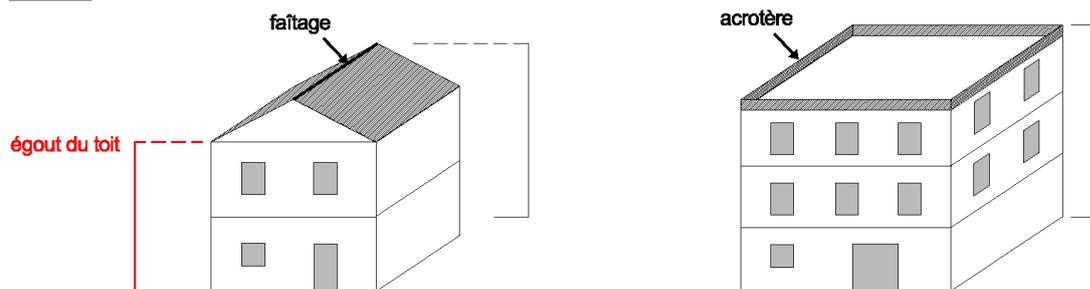
Un pignon est la façade latérale d'une construction.

## Hauteur

### Cas général

La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère). Si l'opération envisagée s'accompagne d'un décaissement de plus de 2,50m, la hauteur maximale sera calculée à partir du niveau du terrain fini (hormis les surfaces affectées au stationnement)

### Hauteur



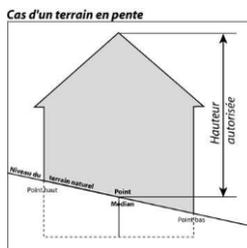
Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc. à condition que leur superficie n'excède pas 1/10ème de la superficie du dernier niveau de la construction, et non comptés pour les toits-terrasse existants, les édicules permettant l'accessibilité sous réserve d'une bonne intégration et à condition que :

- ✓ leur superficie n'excède pas 5,00 m<sup>2</sup> ;
- ✓ la hauteur ne dépasse pas 2,50 m ;

- ✓ l'implantation se fasse en limites séparatives, ou en retrait des façades d'une distance d'au moins 3,00 m ;
- ✓ la terrasse fasse l'objet d'un aménagement paysager planté.

### Cas des terrains en pente

Sur les terrains en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la construction.



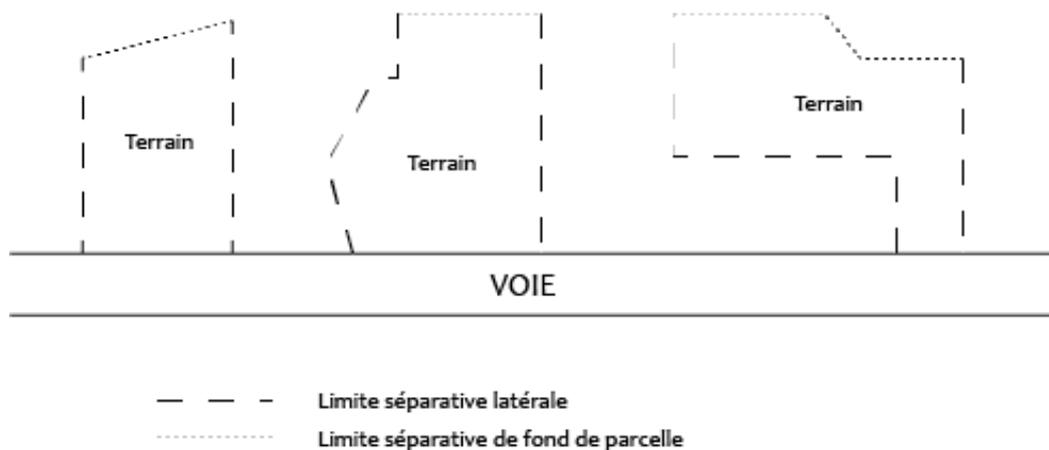
### Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

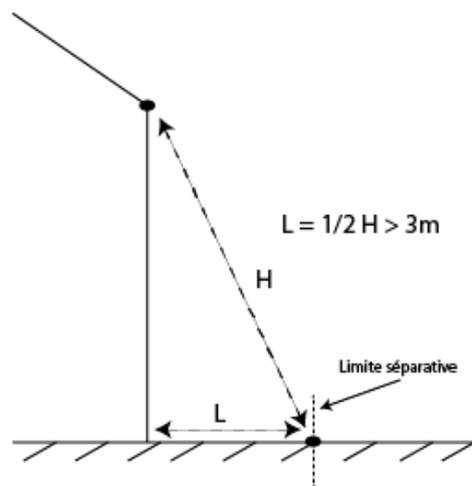
Il existe deux types de limites séparatives :

- ✓ les limites latérales aboutissant aux voies qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- ✓ les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie se distinguent de la limite opposée à la voie constituée la limite de fond de terrain.



Exemple application de la règle



### **Pastiche**

Sont qualifiés de pastiches architecturaux les constructions présentant des éléments de façades et autres aspects extérieurs imitant les caractéristiques typiques d'autres régions.

### **Retrait**

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou de l'alignement, balcons exclus.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites de la parcelle.

### **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant avant les travaux.

### **Surface de plancher**

La définition de la surface de plancher est précisée par le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.

Le décret modifie l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

« 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 1,80m ;
- 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 manœuvre ;
- 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 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. »

### **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

### **Toiture secondaire**

Toiture issu d'une extension de la toiture du bâtiment principal.

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINE**

# **C H A P I T R E 1**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A LA ZONE U A**

La zone UA recouvre la partie urbaine (centrale) dense, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone UA concerne aussi les parties denses des hameaux (exemples : Aignoz, Ardosset, Avrissieu...).

## **ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, le camping, les habitations légères de loisirs

Les constructions agricoles nouvelles.

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

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où par leur nature ou par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les piscines et bassins d'agrément, à condition qu'ils soient liés à une habitation existante ou à créer.

## **ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE.**

### **1) Dispositions concernant les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds;
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces

accès. pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2) Dispositions concernant la voirie**

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

## **ARTICLE UA.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

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

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

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

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, lorsqu'il existe par une canalisation distincte de celle de l'eau usée dans la partie privative.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . Soit être évacuées directement (ou après rétention) vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . Soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Pour les opérations de construction neuve d'une surface d'emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite contrôlé, comme suit : 30l/s/ha ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement selon la réglementation en vigueur.

#### **4)Eclairage des voies :**

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

#### **5) Enfouissement des réseaux**

A l'exception des services publics et d'intérêt collectif et sauf impossibilité technique ou incohérence avec la configuration des réseaux alentours, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### **ARTICLE UA.5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA.6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation
- en retrait de 3m minimum de ces voies

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Le long de la Grande Rue, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.
- quand l'implantation des constructions existantes le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour l'implantation de garage ou parking quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- sur les deux limites séparatives
- sur une des limites séparatives
- en retrait par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait de la limite séparative, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre la limite séparative et le point le plus proche de la construction (hors

débord de toiture), sans pouvoir être inférieure à 3m.

Un retrait de 3m minimum doit être respecté entre la construction et la limite séparative formant fond de parcelle.

Le long de la Grande Rue, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur les limites séparatives latérales.

Cet article n'est pas applicable à la construction d'annexe.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UA.9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6; 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE UA.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux.
- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE UA.11 ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus

généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

## **1) Façade**

Les percements sont à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

En fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades et les menuiseries devront respecter les prescriptions suivantes :

- l'utilisation de teintes vives en peinture notamment le blanc pur, est interdite
- la mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite, à l'exception de la pierre naturelle

La façade doit présenter une unité en termes de traitement.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les devantures de magasin 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 existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc.).

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

## **2) Toiture**

Les toitures doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et présenter un aspect (formes, couleurs, matériaux) qui permet une intégration paysagère de qualité dans l'environnement proche.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

Les toitures seront à deux ou quatre versants. Les croupes sont toutefois autorisées.

La pente des toitures de la construction principale doit être comprise entre 50% et 70%. Des règles différentes peuvent être admises pour les toitures secondaires (pour les constructions annexes et les extensions par exemple). Les toitures terrasses sont admissibles dans le cadre de la construction d'annexes.

Les toitures à pentes seront, de préférence, en tuile ou en ardoise. L'utilisation de la tuile canal est interdite.

### 3) Clôture

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- - soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur;
- - soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale d'1m, pouvant être surplombée d'une partie à claire voie ;
- - soit sous forme d'une partie à claire voie rigide doublée ou non d'une haie végétale composée d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture devra être de 1,80 m maximum.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques béton.

### 4) Travaux sur les constructions existantes

En règle générale la restauration du bâti ancien devra s'effectuer en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

La surélévation d'immeuble ancien ne doit pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs.

## ARTICLE UA.12 ·STATIONNEMENT

### 1) Opération nouvelle :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées. Il est déterminé selon les normes suivantes :

- . Logement : 1 place par logement et, au-delà de 80m<sup>2</sup> de SDP : 1 place tous les 80m<sup>2</sup>
- . Commerce : Surface de vente accessible au public / 60m<sup>2</sup> : 1 place tous les 50m<sup>2</sup>
- . Pour les autres destinations, 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.

### 2) Bâti ancien – rénovation et changement de destination :

Non réglementé.

### **Modalités d'application :**

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

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150mètres de l'opération.

Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

## **ARTICLE UA.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

## **ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

# **C H A P I T R E 2**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A LA ZONE U B**

La zone UB concerne des secteurs périphériques équipés.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone UB concerne aussi les hameaux équipés (exemples : Ardosset, Avrissieu ...).

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

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, le camping, les habitations légères de loisirs
- les constructions agricoles lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation

## **ARTICLE UB 2 -.OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU S.OL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

L'extension de bâtiments agricoles à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole existante.

- Les piscines et bassins d'agrément, à condition qu'ils soient liés à une habitation existante ou à créer.

## **ARTICLE UB 3 ·ACCES ET VOIRIE.**

### **1) Dispositions concernant les accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2) -Dispositions concernant la voirie :**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 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 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

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

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

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

1. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
  2. Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
    - . Soit être évacuées directement (ou après rétention) vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
    - . Soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Pour les opérations de construction neuve d'une surface d'emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>,

l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite contrôlé, comme suit : 30l/s/ha ;

3. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
4. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **4.) Eclairage des voies :**

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

#### **5) Enfouissement des réseaux**

A l'exception des services publics et d'intérêt collectif et sauf impossibilité technique ou incohérence avec la configuration des réseaux alentours, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

La reconstruction après sinistre peut être admise.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies. Ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

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

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Lorsque leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres sur limite séparative.

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

Non réglementée.

## **ARTICLE UB 9.EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE UB 10 ·HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

<i>Type de construction</i>	<i>Hauteur maximum</i>
- Immeuble à usage :	
- d'habitations	12 mètres au faitage
- d'hôtels, commerces, de bureaux, de services, activités artisanales, etc.	12 mètres

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U. :

"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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau.

### **2) Éléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **3) Toiture**

Les toitures doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et présenter un aspect (formes, couleurs, matériaux) qui permet une intégration paysagère de qualité dans l'environnement proche.

Les matériaux de couverture tels que la tôle ou le plastique ondulés sont interdits.

Les toitures seront à deux ou quatre versants. Les croupes sont toutefois autorisées.

La pente des toitures de la construction principale doit être comprise entre 50% et 70%. Des règles différentes peuvent être admises pour les toitures secondaires (pour les constructions annexes et les extensions par exemple)

Les toitures terrasses sont admissibles dans le cadre de la construction d'annexes.  
Les toitures à pentes seront, de préférence, en tuile ou en ardoise.

#### 4) **Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ; les clôtures végétales sont possibles.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre. Cette hauteur s'applique aussi aux clôtures végétales d'essences locales (exemple : charmille, troènes...).
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,80 mètre, sauf en cas de restauration ou de prolongement de murs existants.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **ARTICLE UB 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.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8 ; 3 pour un nombre de logements compris entre 9 et 12).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour la rénovation et le changement de destination : 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SDP.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, ou de restauration :

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SDP.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de SDP. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d'enseignement :

- du 1er degré : 1 place de stationnement par classe

Il conviendra de prévoir une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

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

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement.
- Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement.
- En outre, la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

## **ARTICLE UB 14 · COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES A URBANISER**

# **C H A P I T R E 1**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A LA ZONE 1 A U**

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

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

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AU2.

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

D) Sont notamment admises sous réserve des conditions fixées au Paragraphe 2 :

- Toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines :

.L'habitation et leurs annexes (garages, piscines ...)

.Les commerces, bureaux, services, activités artisanales,

.Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées,

.L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la SDP existante avant extension et sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

2) Conditions

- A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement (ZAC, lotissements, permis groupé compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini, ci-dessous :

.Opération d'une superficie minimale de 7.000 m<sup>2</sup> ou constituant le solde de la zone,

.L'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,

. Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite ou par leur nature, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité des quartiers environnants.

## **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- 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 1AU.4 ·DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à

la composition et à la nature des effluents.

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

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . Soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. Pour les opérations de construction neuve d'une surface d'emprise au sol supérieure à 40m<sup>2</sup>, l'excédent d'eaux non infiltrables est rejeté dans le réseau public avec un débit de fuite contrôlé, comme suit : 30l/s/ha ;
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **4.) Eclairage des voies :**

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

### **5) Enfouissement des réseaux**

A l'exception des services publics et d'intérêt collectif et sauf impossibilité technique ou incohérence avec la configuration des réseaux alentours, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

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

Nature et désignation	Recul
Voies publiques	- 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.

. Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

. Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.

. Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

. Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

. Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin.

. Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

. Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 9- EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions est définie ainsi :

<i>Type de constructions</i>	<i>Hauteur maximum</i>
- Immeubles à usage :	
. d'habitations	- 12 mètres au faitage
. d'hôtels, commerces, de bureaux, de services, activités artisanales	- 12 mètres

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faitage doit être parallèle à la pente du terrain.

### **2) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton...) sont interdites.

- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE 1AU 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.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de SDP, avec un minimum d'une place par logement collectif ou groupé et de deux places par logement individuel.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de SDP. Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente
- si la surface de vente est supérieure à 400 m<sup>2</sup> : une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Tout m<sup>2</sup> commencé implique la réalisation d'une place entière.

## **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

D) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale;

## 2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- es espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les opérations de constructions individuelles doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans Je cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

## **ARTICLE 1AU 14 · COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

# **C H A P I T R E 2**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A LA ZONE 2 A U**

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation, ou des constructions à usage d'activités.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de Z.A.C., d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

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

- Les équipements d'infrastructures, les constructions et ouvrages à condition qu'ils soient liés à ces équipements.
- Les exhaussements et affouillements de sol dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellements.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition qu'elles ne dépassent pas 30 % de la SDP existante.
- Les annexes fonctionnelles à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes (garages, piscines ...).

## **ARTICLE 2AU 3- ACCES ET VOIRIE**

### **1- DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

### **2 • DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- 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 2AU 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

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

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

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

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - . Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - . Soit absorbées en totalité sur le terrain .
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.
- 
- **4.) Eclairage des voies :**
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **5) Enfouissement des réseaux**

A l'exception des services publics et d'intérêt collectif et sauf impossibilité technique ou incohérence avec la configuration des réseaux alentours, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

## **ARTICLE 2AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies, selon les modalités suivantes : voies publiques : 5 mètres de l'alignement
- . Voies privées : 5 mètres par rapport à la limite d'emprise,
- . Chemins piétons et cyclables : non réglementé.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU 9 • EMPRISE AU SOL**

-L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE 2AU 10 • HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres (aménagement des constructions existantes).

## **ARTICLE 2AU 11 • ASPECT EXTÉRIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU

"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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

#### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation; le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- 2) La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.
- 3) Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

#### **4) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton...) sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60mètre.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

### **ARTICLE 2AU 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.

### **ARTICLE 2AU. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# **C H A P I T R E 1**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A LA ZONE A**

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.

L'agriculture y est l'activité dominante.

## **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

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

### **1.) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :**

- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles, pastorales ou forestières.

Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole.
- Les annexes fonctionnelles des constructions existantes : garages, piscine, abri de jardin.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- Les locaux de transformation des produits de la ferme et la commercialisation à condition que ce soit le prolongement de l'activité agricole.
- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

### **2) Conditions**

- Les nouveaux sièges d'exploitation agricole concernés par les installations classées pour la protection de l'environnement (élevages) doivent être éloignés au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

## **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par

autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées 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.

## **2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE**

- 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 A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes; conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage – pompage – captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, s'il existe par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans les autres cas, le recours à l'assainissement individuel est autorisé selon les normes en vigueur.

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

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent :

- . Soit être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- . Soit être absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire; être assortie d'un pré traitement.

## **ARTICLE A5-CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- La superficie du terrain devra permettre la mise en œuvre d'un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes.

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	10 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - . Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
  - . Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - . Pour l'extension du bâti existant, à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

## **ARTICLE A7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A9 -EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6,7, 8, 10, 12 et 13 c) du présent chapitre.

## **ARTICLE A10 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

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

La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

TYPE DE CONSTRUCTION	HAUTEUR MAXIMALE
Habitations	9 mètres
Bâtiments agricoles	12 mètres
Autres constructions	12 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, les silos, etc...) .

## **ARTICLE A11 ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

"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".

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

### **1) Implantation et volume :**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments

doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et en particulier la ligne principale de faîtage doit être parallèle à la pente du terrain.

## **2) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

## **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs et n'excéderont pas 1,60 mètres, elles pourront être constituées de haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE A12 · STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE A13 • ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130- 1 du code de l'urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **ARTICLE A14 · COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé

# **TITRE V**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

# **C H A P I T R E 1**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **A LA ZONE N**

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.
- prendre en compte les contraintes de risques naturels (inondation du Seran et du Rhône).
- préserver la ressource en eau potable.

Elle comprend le secteur N1 (loisirs – sport).

## **ARTICLE N.1 · OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

## **ARTICLE N.2· OCCUPATIONSET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

1) Sont admises sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2

- l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite maximale de 30 % de la SDP existante avant extension et un total de 250 m<sup>2</sup> de SDP (existant + extension).
- les annexes fonctionnelles des constructions existantes.
- les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- les ouvrages et aménagements pour réduire ou supprimer les risques naturels (inondations et ruissellements sur versant).
- les constructions et équipements à usages d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- La reconstruction après sinistre.

2) Conditions

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- Que le projet ne soit pas concerné par les risques majeurs identifiés par le PPR.
- Que le projet soit compatible avec les servitudes liées au captage d'eau potable.

3) Dans le secteur N1 :

Les constructions et aménagements d'équipements liés aux loisirs, aux sports et à leur maintenance (locaux techniques, ateliers municipaux ...).

## **ARTICLE N3 • ACCES ET VOIRIE**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise tulle servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées 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 et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées 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.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau potable:**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
  - L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
  - L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
  - Toute construction, dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public, devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- 2.) Assainissement des eaux usées :
- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
  - A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Dans le secteur NL, le raccordement des constructions autorisées (occasionnant des rejets d'eaux usées) au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

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

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- . Soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- . Soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- La superficie de terrain devra permettre la mise en œuvre d'un assainissement individuel conforme à la législation en vigueur.

Dans le secteur NL, non réglementées (assainissement collectif).

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES. PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent au document graphique. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	- 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie - 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique
Voies privées	

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
- . Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
- . Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

## **ARTICLE N7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

- Non réglementée.

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs tours hertziennes, pylônes, etc...)
- **Dans le secteur NI** : La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 11 mètres (exemple : salle polyvalente ...).

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un P.L.U.

"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."

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet:

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

### **1) Implantation et volume :**

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

## **2) Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- " Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

## **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (béton...) sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,60 mètre.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE N12 ·STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N13 1 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ·ESPACES \ BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

## **ARTICLE N14 ·COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé.