Commune de Tossiat

COMMUNE DE TOSSIAT (AIN)
**PLAN LOCAL D'URBANISME**

PLU APPROUVÉ LE 4 SEPTEMBRE 2008
MODIFICATION PRESCRITE LE 24 AVRIL 2025
MODIFICATION APPROUVÉE LE 02 JUILLET 2026

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

## DOSSIER POUR APPROBATION

# 5 RÈGLEMENT ÉCRIT

**AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)**
582 ALLÉE DE LA SAUVEGARDE - 69009 LYON
TEL : 04.78.83.61.87 - E-MAIL : AGENCE.LYON@2BR.FR
WWW.AGENCE-2BR.FR

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

# SOMMAIRE

**CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES** page 3

**CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** page 7

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA page 8

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB page 16

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX page 25

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXz page 34

**CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)** page 43

I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU, 1AU1, 1AUs et 2AU page 44

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUxz page 53

**CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)** page 62

**CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)** page 72

**DEFINITIONS** page 81

# CHAPITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **Tossiat**.

## ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

· **Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme rappelés ci-dessous, demeurent applicables :**

* **Article R 111-2 (protection de la salubrité et la sécurité publique)**
* **Article R 111-4 (protection des sites ou vestiges archéologiques)**
* **Article R 111-25 (réalisation des aires de stationnement)**
* **Article R 111-26 (protection de l'environnement)**
* **Article R 111-27 (protection des lieux environnants)**

· **Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, <u>notamment</u> :**

* **Article L 142-1 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale pour certaines opérations foncières et opérations d'aménagement listées**
* **Article L 111-6** : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme (réalisation d'un projet urbain).

· Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, <u>notamment</u> :

* les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
* les installations classées pour la protection de l'environnement,
* le sursis à statuer,
* le droit de préemption urbain

## ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

♦ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

<u>Zones urbaines</u> auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :
- ♦ la zone UA
- ♦ les zones UB et UBl
- ♦ les zones UX et UXz

<u>Zones à urbaniser</u> auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :
- ♦ les zones 1 AU avec les secteurs 1 AU 1, 1 AU s et 1AUxz
- ♦ la zone 2 AU avec un secteur 2 AUx

<u>Zones agricoles</u> auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A avec un secteur A p

<u>Zones naturelles et forestières</u> auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones Nh et Np.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- Le plan Local d'Urbanisme définit également (articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'Urbanisme) :

  *Les emplacements réservés aux **voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts, et espaces nécessaires aux continuités écologiques** Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

  *Un emplacement destiné à des programmes publics de logements. Il est délimité sur le plan de zonage. Sa destination et superficie sont consignées sur la liste annexe des emplacements réservés.

  *Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article **L 113-1**

  *Une trame « zone humide » pour identifier cet élément à préserver au titre de l'article **L 151-23** du code de l'urbanisme

  *une trame « zone inondable » le long de la Léchère au titre de l'art. R 123-11 b 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 152-3** du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, 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 DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

· L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.

· **Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensées.**

· **Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 342-1 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.**

· Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et L 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme.

· **Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.**

· **En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, le présent document autorise la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.**

## ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7, **et de hauteur indiquées aux article 10** du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, château d'eau, relais de communication, **antennes relais, pylônes**, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## ARTICLE 7 – REALISATION DE CONSTRUCTIONS A FAIBLE CONSOMMATION ENERGETIQUE

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, le PLU encourage la conception des bâtiments bioclimatiques.

Dans ce but, les règles d'implantation (articles 6 à 8), de hauteur (articles 10) et concernant l'aspect et les abords des constructions (articles 11) définies ci-après peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …) : **voir les règles inscrites aux différents articles**.

Les constructions veilleront néanmoins à respecter les grandes caractéristiques de l'architecture locale.

# CHAPITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

# I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Cette zone est multi-fonctionnelle : elle peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

---

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les constructions agricoles
- les établissements industriels et les entrepôts
- les installations classées

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

- **Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces** ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - ACCES

- 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.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- 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.

### 2 - VOIRIE

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

- 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 UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- **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, à l'exclusion des usages sanitaires et de 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.

♦ **Assainissement des eaux usées**

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'évacuation des eaux usées d'origine 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.

♦ **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.

## ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Sans objet**

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies, ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

## ARTICLE UA 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 (D = H/2 avec D □ 3).

## 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 de ce chapitre.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Voir l'article 6 des Dispositions générales*

- 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, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

**La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement bâti global du village.**

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** 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 accepté 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessous peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments.
Les constructions veilleront néanmoins à respecter les grandes caractéristiques de l'architecture locale.

Peuvent être ainsi autorisés dans ce contexte :
- les serres et capteurs solaires en façades et toitures,
- les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité,
- les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Etc …

- **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

On pourra se référer au Cahier de recommandations ainsi qu'aux fiches « conseils en rénovation » éditées par l'Association Touristique du Revermont.

* Couvertures en tuiles creuses :

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être conservées, par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques).
Si cela est impossible, des tuiles romanes mécaniques à grandes ondes seront utilisées

* Façades rejointoyées « à pierres vues » :

Dans cette hypothèse, c'est à dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle colorée par le sable (ton beige-pierre), seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois etc…

* Ouvertures anciennes (en pierres taillées ou non) :

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Dans le cas d'ouvertures anciennes en pierres taillées, les nouveaux percements doivent être encadrés de pierre ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

* Nouvelles ouvertures :

Les ouvertures doivent s'inscrire en harmonie dans les façades (disposition, dimensions, proportions…)
Elles doivent être plus hautes que larges (largeur 2/3 de la hauteur) excepté pour les portes de garages. Elles doivent être surmontées d'un linteau droit excepté pour les entrées de caves et de caveaux

* Volets :

Ils s'inspireront de préférence des modèles traditionnels et seront de tons neutres.
En cas de pose de volets roulants, les caissons en applique saillante sont interdits.

* Murs anciens de clôture :

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couvertine en tuiles ou ciment.

- **Implantation et volume :**

* En cas d'alignements bâtis, constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les façades incluant des capteurs solaires.
  Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.

Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils doivent respecter la pente de 35 à 45 %.

* Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison et dans les cas visés précédemment**.

* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.

* Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

* Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel.

♦ **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 bâti.

* L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de **teintes rouges**. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte neutre.

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

♦ **Les clôtures :**

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

* Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un simple grillage sur potelets, ou d'une grille, avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

* La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

* La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

* Les supports de coffret EDF, boite à lettres, commandes d'accès etc… doivent être intégrés au dispositif de clôture.

## ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Tout m2 de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière, sauf dans les cas cités ci-après.

- En cas de changement de destination ou de création de surface de plancher par réaménagement de locaux existants, les besoins générés devront répondre aux normes des constructions nouvelles ci-après énoncées.

- Il est exigé :

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

    * Aucune place de stationnement n'est exigée pour les logements présentant une surface de plancher inférieure à 70 m²,

    * Au-delà, 1 place de stationnement pour les logements par tranche indivisible de 70 m² de surface de plancher,

    * Il doit également être prévu 1 place de stationnement visiteur pour 2 logements.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Toutefois, ces exigences pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existants à proximité.

  * **Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux ou de services :** Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

* **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service

* **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, ou d'accueil du public :**

  * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  * appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
  * destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

## ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.
* Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

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

**Sans objet.**

# II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne la presque totalité des secteurs d'habitat de Tossiat, peu denses, en couronne autour du bourg ou plus éloignés. Elle englobe donc un large territoire de Tossiat : Le Mulaty, La Garde, St Roch, Le Mas Gruzin, Les Teppes, Le Mas Ballet ... Les constructions concernées sont autant des anciennes fermes que des constructions récentes.

Comme la zone UA, elle est multi-fonctionnelle : elle peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions sont édifiées généralement en retrait pas rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend un secteur UBl réservé aux activités sportives, de loisirs, et culturelles.

---

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

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs (HLL)
- les constructions agricoles nécessaires à un nouveau siège agricole
- les établissements industriels et les entrepôts nécessaires à un nouveau siège
- les opérations d'ensemble à usage d'activité
- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) est interdite la construction ou l'extension d'établissements recevant du public.

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

- **Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les établissements industriels et les entrepôts**, et les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les aménagements et extensions des constructions agricoles des sièges existants ne sont admis que s'ils n'augmentent pas les nuisances.

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

- En raison du caractère spécifique de la zone, ne sont admises dans la zone UBl que les occupations et utilisations du sol suivantes :

  - les constructions à usage d'équipements collectifs,
  - les parcs de loisirs et aires de jeux ouvertes au public,
  - les équipements collectifs annexes destinés aux activités sportives, éducatives et de plein air,
  - les aires de stationnement liées aux activités de la zone.

- Les constructions visées au 1er alinéa ne seront admises en périmètre de protection du captage d'eau des Teppes que si elles sont compatibles avec la préservation de la ressource en eau.

## ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### 1 - ACCES

- 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.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé à partir de la RD 1075.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les 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.

### 2 - VOIRIE

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

- 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.

- **Sauf impossibilité technique (topographie, configuration des parcelles …) ou impact architectural,** les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- **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, à l'exclusion des usages sanitaires et de 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.

- **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 artisanale et agricole 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.

♦ **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.

* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

♦ **Eclairage des voies**

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

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Sans objet**

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

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

  - RD 52 et RD 64 : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie,
  - autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
  - RD 1075 : 20 mètres par rapport à l'axe de la voie
  - A 40 : application de l'article **L 111-6** du code de l'urbanisme : bande de 100 mètres inconstructible par rapport à l'axe de la voie sauf exceptions*.

**Exceptions :*
*Ce retrait ne s'applique pas :*
**aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
**aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
**aux bâtiments d'exploitations agricoles,*
**aux adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes,*
**aux réseaux d'intérêt public.*

♦ Le long des voies communales et départementales, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites pour des raisons d'architecture et d'urbanisme (bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes), et à condition de ne pas générer de problèmes de visibilité ou de sécurité :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte locale,

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- pour l'extension des constructions existantes,

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

♦ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

♦ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à 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.

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

- elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative,

- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,

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

♦ Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'un bâtiment existant.

♦ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

**Non réglementé.**

## 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 de ce chapitre.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Voir l'article 6 des Dispositions générales*

- 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, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.

- **Il n'est fixé aucune hauteur pour les bâtiments à usage d'activité si des contraintes le justifient, et dans la zone UBl**.

♦ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R **111-27** 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 accepté 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessous peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments.
Les constructions veilleront néanmoins à respecter les grandes caractéristiques de l'architecture locale.

Peuvent être ainsi autorisés dans ce contexte :

- les serres et capteurs solaires en façades et toitures,
- les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité,
- les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Etc …

### ♦ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

### ♦ Implantation et volume :

* En cas d'alignements bâtis, constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les façades incluant des capteurs solaires.
  Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
  Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils doivent respecter la pente de 35 à 50 %.

* Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison et dans les cas visés précédemment**.

* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.

* Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

* Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel.

### ♦ 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 bâti.

* L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être réalisées en tuiles ou en matériaux ayant l'aspect de tuiles de **teintes rouges**. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte neutre.

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

♦ **Les clôtures :**

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

* Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un simple grillage sur potelets, ou d'une grille, avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

* La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

* 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.

* 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.

* Une hauteur moins élevée peut être imposée pour des raisons d'insertion paysagère notamment en frange de l'espace agricole ou naturel.

## ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE 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 :**

* 2 places de stationnement par logement,

* Pour les opérations 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 35 m² de **surface de plancher**

♦ **Pour les constructions à usage industriel et artisanal :**

1 place par tranche de 80 m2 de **surface de plancher**

En outre, toute opération doit fournir le nombre suffisant de places de stationnement pour les visiteurs et les clients.

- **Pour les constructions à usage commercial :**

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente si celle-ci est supérieure à 100 m2.

- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
  - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de **surface de plancher** (bars, salles de café, restaurant cumulés).

- **Pour les établissements hospitaliers :** 1 place de stationnement pour 2 lits, 1 place pour 2 employés.

- **Pour les salles de spectacle et de réunions :** 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

## ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

*Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

*Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.

*Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

*Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

## ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Sans objet.**

# III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est située dans le secteur de La Vavrette, le long de la RD 1075.
Elle a fait l'objet d'une étude d'un projet urbain en 2000. Les principes sont repris en 2006 (voir les Orientations d'aménagement).

La zone UX est destinée à des activités économiques.

Elle est équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

---

## ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits :**

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone
- Les dépôts non liés aux activités de la zone
- Les activités purement commerciales.

## ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

♦ **Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles répondent aux conditions rappelées au second paragraphe :**

* Les constructions à usage :

- artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industriel
- d'entrepôts
- de garages collectifs
- de services
- hôtelier – restauration
- de bureaux
- d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des

établissements existants ou autorisés dans la zone, à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité, et dans la limite de 250 m2 de **surface de plancher**.

* Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

* Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976

* L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone

* Les constructions à usage de dépendance nécessaires aux constructions autorisées

* Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités

* Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

- Les dépôts et parcs de stationnement de véhicules nécessaires aux activités ne pourront être réalisés qu'en dehors des marges de reculement.

- Sont admis les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

## ARTICLE UX 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - LES ACCES

- 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.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé à partir de la RD 1075.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les 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.

## 2 - LA VOIRIE

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

- 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.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

# ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **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 le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'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.

- **Assainissement des eaux usées**

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement 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.

♦ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

* En l'absence de réseau, 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.

* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Sans objet**

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

♦ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes (projet urbain) :

| Nature et désignation des voies | Recul |
|---|---|
| RD 1075 | habitations : 40 mètres par rapport à l'axe de la voie<br>autres : 30 mètres par rapport à l'axe de la voie |
| RD 64 | habitations : 25 m par rapport à l'axe de la voie<br>autres : 15 m par rapport à l'axe de la voie |
| Autres voies | 10 m par rapport à l'axe de la voie |

♦ Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

♦ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

♦ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

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

- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
- 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.

♦ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

**Non réglementé.**

## ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Voir l'article 6 des Dispositions générales*

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

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

♦ La hauteur maximale des constructions est ainsi définie :
- 9 mètres pour les habitations
- 15 mètres pour les autres bâtiments.

♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

♦ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

# ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le secteur de La Vavrette, et donc la zone UX, a fait l'objet d'une démarche de projet urbain pour rechercher une qualité urbaine, des paysages, et de l'architecture dans les futurs aménagements du quartier.
Les prescriptions édictées ci-dessous doivent concourir à ce résultat.

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessous peuvent néanmoins être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments.

Peuvent être ainsi autorisés dans ce contexte :

- les serres et capteurs solaires en façades et toitures,
- les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité,
- les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Etc …

## ♦ 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.

* Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
  Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

## ♦ 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, de couverture et de clôtures doivent être en harmonie avec leur environnement. Les teintes devront être douces et neutres.

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

* Les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

## ♦ Les clôtures :

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs, essences végétales.

* Les clôtures doivent être constituées de haies vives avec un grillage ou un treillis soudé plastifié. **Excepté pour les ICPE**, leur hauteur est limitée à 1,50 mètre.

* Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ **Tenue des parcelles :**

* Les constructions, qu'elle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

* La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

## ARTICLE UX 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

* Il est interdit dans les zones non-aedificandi prévues en végétation le long de la RD 1075 et de la RD 64.

* La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

* Tout m2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

* **Pour les logements autorisés :**

    * 2 places de stationnement par logement.
    * 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 m² de **surface de plancher**.

* **Pour les constructions à usage commercial :**

    · si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

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

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de **surface de plancher** (bars, salles de café, restaurant cumulés).

## ARTICLE UX 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Comme en préalable à l'article 11 précédent, il est rappelé que le secteur de La Vavrette a fait l'objet d'une démarche de projet urbain au titre de l'article **L 111-6** du code de l'urbanisme. La recherche de la qualité urbaine et des paysages est donc une priorité dans ce secteur et pour les espaces objets de futurs aménagements.
La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires mais de la volonté d'apporter une valeur ajoutée à sa parcelle et une qualité au cadre de travail.

♦ **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 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ **Obligation de planter :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété sont recommandés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.

- En bordure de la RD 1075, une bande de 20 mètres à partir de l'alignement doit être engazonnée et plantée. La densité et la hauteur des plantations doivent être significatives mais peuvent être plus ou moins importantes selon l'effet recherché : écran total pour cacher des éléments incongrus ou seulement quelques arbustes devant les bâtiments.

- En bordure de la RD 64, une bande de 10 mètres à partir de l'alignement doit être traitée de manière identique.

- Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés en limites parcellaires, les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.

- Les aires de stationnement doivent être plantées : un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

· Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.

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

· Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.

## ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Sans objet.**

# IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXz

La **zone UXz** correspond aux espaces urbains dédiés aux activités économiques compris dans la Zone d'Aménagement Concerté Bourg-Sud.

La zone est destinée à des activités :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- de services.

---

## ARTICLE UXz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts non liés aux activités de la zone
- Toute construction à usage d'habitation ou qui intègrerait un logement même lié aux activités autorisées
- Les activités purement commerciales
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UXz 2.

## ARTICLE UXz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage artisanal, industriel, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et/ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

- Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
  - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
  - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement
  - ✓ Les dépôts de véhicules en lien avec les activités en place
  - ✓ Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
  - ✓ Les dépôts et parcs de stationnement de véhicules nécessaires aux activités à condition d'être réalisés en dehors des marges de reculement.

## ARTICLE UXz 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - LES ACCES

- 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.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les 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.

- Aucun nouveau raccordement direct sur la RD 1075 ne sera autorisé.

- 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 - LA VOIRIE

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

- 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.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

## ARTICLE UXz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- **Alimentation en eau potable**

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

- 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 artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'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.

### ♦ Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement 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.

### ♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif.

- 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'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le principe demeure que :

- ◊ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha).

### ♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

### ♦ Eclairage des voies

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

## ARTICLE UXz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Sans objet**

## ARTICLE UXz 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 des voies | Recul |
|---|---|
| **RD 1075** | 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée |
| **Autres voies** | 5 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée. |

La façade la plus longue des bâtiments sera disposée face à la RD 1075, la ligne de faitage s'il y en a une, étant également parallèle à la voie.

· Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

· Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

· Le long des biefs, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe du ruisseau (boisement existant à préserver, zone submersible).

· Excepté le long des biefs, les volumes bâtis doivent conserver une distance d'au moins 5 mètres avec les limites séparatives.

· Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

Non réglementé.

## ARTICLE UXz 9 - EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE UXz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Voir l'article 6 des Dispositions générales*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

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

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités.

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

- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

## ARTICLE UXz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article **R 111-27** 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 accepté 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".

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

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-après peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

- **Implantation et orientation :**

❖ L'implantation des bâtiments a une forte incidence sur la qualité et la perception des espaces. Elle participe à la mise en valeur de l'environnement, à l'identité de la zone d'activités, etc…

❖ Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. L'orientation des plateformes devra être si possible parallèle aux courbes de niveau des terrains.

❖ Le jeu des implantations des constructions doit permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage et de stationnement perceptibles depuis la départementale et l'autoroute.

- **Volumétrie :**

Les bâtiments doivent marquer des fractionnements de volumétries afin de rompre avec l'aspect monolithique. Le soubassement des bâtiments doit être travaillé.

Les bâtiments doivent intégrer les descentes d'eaux pluviales et les chêneaux à la morphologie globale de la construction, ou en les dissimulant à l'arrière de la construction vue depuis les emprises publiques proches.

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côtés de vie...

Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient invisibles depuis la RD 1075.

- **Aires de stockage :**

Le stockage du matériel, matériaux, produits finis, produits mis eu rebus ou déchets de toutes nature même en attente d'évacuation n'est pas autorisé en façade de la RD 1075, et devront être impérativement disposé en arrière des bâtiments, avec un système de «claustra». Ces zones de stockage ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments.

- **Stationnement :**

Les aires de stationnement devront être implantées à l'arrière des bâtiments de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 1075. Elles seront fortement intégrées sur le plan paysager.
Les vitrines sur la RD 1075 seront par conséquent mises en valeur avec également des ouvertures visuelles sur la profondeur de la zone d'activités. De plus, on privilégiera l'organisation des bâtiments avec un espace vert écran pour éviter les vues directes depuis l'espace public et les axes de communication.

- **Toitures :**

Les toitures à deux versants auront une pente minimum de 20 %. Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les surfaces étanches et les relevés d'étanchéité devront dans ce cas être de teintes sombres, non réfléchissantes. Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chêneau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique ou s'articuler d'une casquette (sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse).

Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

- **Matériaux :**

Tous les matériaux peuvent être utilisés, en ayant soin de conserver à la fois une unité au sein du projet, et une cohérence avec l'environnement du site. L'utilisation des matériaux «naturels», comme la pierre, l'enduit teinté dans la masse, le bois, le métal patiné ou peint, seront bienvenus dans les projets à construire.

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, leurs enduits de façade ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs douces et neutres. Les matériaux utilisés ne devront pas être réfléchissants de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage. On évitera ainsi les aspects trop anecdotiques ou les patchworks de trop nombreux matériaux confrontés entre eux. Les façades peuvent être végétalisées à l'aide de plantes grimpantes sur supports adaptés.

Les surfaces vitrées, en façade de l'autoroute et de la RD 1075, doivent comporter des brise-soleil, pour limiter l'impact de la réverbération vue depuis ces dernières. La construction de ces brise-soleil ainsi que l'ensemble des autres éléments de menuiserie devront rester discrets.
Les façades des bâtiments, visibles depuis la RD 1075 devront marquer un traitement de qualité.
Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- **Enseignes :**

L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade. Les enseignes en superstructure au-dessus du bâtiment sont proscrites. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment. Elles s'implantent en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'enseigne figurant sur le bâtiment lui-même ne doit pas :
- Dépasser de la façade et en aucun cas dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.
- Se détacher de la façade (caissons lumineux interdits).
- concerner plus d'1/6ème de la façade.

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doit pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée.
La publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.
Les projets d'enseignes sont soumis à déclaration préalable.

- **Clôtures :**

Véritables outils architecturaux, les clôtures structurent l'espace et valorisent l'image de la zone bâtie. Une homogénéisation sur l'ensemble de la zone est donc indispensable (hauteur, couleur, matériaux utilisés). Les formes de la clôture et des matériaux resteront simples.

En façade de la RD 1075, les clôtures sont autorisées mais non obligatoires.

Les aires de stockage pour les ordures ménagères doivent être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.

L'accès aux parcelles est composé par un portail encadré de deux murets techniques. Les portails sont de coloris identique aux clôtures sur l'espace public. Les murets techniques doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères. Les coffrets techniques et locaux pour ordures ménagères ne sont pas autorisés en façade de la RD 1075.

Les murets d'entrée : ils encadrent l'accès aux parcelles. Ils sont réalisés en murs aspect béton brut.

Les limites séparatives (limite privé/privé) pourront recevoir une clôture et seront uniformes comme celle de l'avant.

Types de clôture : haie végétale et grillage galvanisé, identique à chaque parcelle.
Les clôtures doivent être de teinte verte.
Mais les clôtures à panneaux rigides pourront être de teinte grise (teinte RAL 9007 ou similaire), y compris dans les parties végétalisées.
Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant, sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

* Les serres et capteurs solaires en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## ARTICLE UXz 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Les projets devront justifier la prise en compte des besoins en stationnement, notamment :
  - ✓ les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle
  - ✓ et au minimum, 1 place pour deux emplois.

- Les aires de stationnement devront être implantées à l'arrière des bâtiments de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 1075.

## ARTICLE UXz 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

- La végétation doit être choisie parmi les essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers……).

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et la variété des essences sont recommandés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Végétalisation des marges de reculement :

  ✓ En bordure des biefs, les plantations existantes doivent être conservées ou valorisées par des essences locales.

  ✓ Les espaces non construits le long des voies et des limites séparatives seront plantés et participeront ainsi à la qualité paysagère de la zone d'activités :

Une bande plantée en limite espace public/espace privé en contact de la RD 1075 ou de ses contrevoies sera obligatoire, dans les conditions définies par les Orientations d'aménagement et de programmation.

En limite de zone UXz, sur les limites séparatives (limite privé/privé), les clôtures seront doublées de haies d'une largeur minimum de 3 m et de 2 m de hauteur.
Pour les limites qui concerneront les nouvelles implantations bâties entre elles, elles seront séparées par des haies végétalisées basses, interrompues par des discontinuités de couvre-sols et de zones engazonnées avec des plantations d'arbres ; dans le cas où des clôtures seraient nécessaires pour raison de sécurité, elles seront limitées à 1 m de haut et noyées dans des haies végétales variées, et auront 2 m de large.

· Les aires de stationnement doivent être fortement intégrées sur le plan paysager. Au-delà de 10 places, elles devront être fractionnées par des espaces paysagers.
Elles devront être plantées.

- Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités ou certains bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif.

## ARTICLE UXz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Sans objet.**

# CHAPITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Ces zones correspondent à :

❖ **<u>des zones 1 AU</u>** bénéficiant, à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante.

Ces zones à urbaniser regroupent des espaces naturels destinés à l'urbanisation.
Leur vocation principale est l'habitat.

L'urbanisation doit être réalisée **dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.**

La zone 1 AU comprend trois secteurs :

- **un secteur 1 AU 1 dans laquelle la densité recherchée peut être plus forte**
- le secteur 1 AU s qui est réservé à des activités de "services" autour de l'échangeur de l'autoroute A40 « Bourg Sud »
- le secteur 1AUxz spécifique à la ZAC Bourg-Sud.

❖ **<u>une zone 2 AU</u>** ne bénéficiant pas dans sa périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone n'est possible qu'à la seule initiative publique.

# I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU, 1AU1, 1AUs et 2AU

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

♦ **Dans la zone 1 AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs (HLL).
- les constructions agricoles
- les établissements industriels et les entrepôts
- les opérations d'ensemble à usage d'activité
- les installations classées

♦ **Dans le secteur 1 AUs**, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

♦ **Dans la zone 2 AU**, toutes les constructions sont interdites.

## ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

❖ **Dans les zones 1 AU :**

· **L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble permettant de garantir que les équipements internes à la zone prévus par l'OAP sont réalisés.**

· **L'opération d'aménagement envisagée doit présenter les caractères suivants :**

* elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

* elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

* Elle doit présenter un schéma d'aménagement cohérent compatible avec les orientations d'aménagement définies.

❖ **Dans la zone 2 AU :**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite la mise en œuvre d'une modification ou d'une révision du PLU.

**2 - Sont admis sous conditions :**

· **Dans la zone 1 AU :**

* **Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces** ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

* Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

· **Dans le secteur 1 AUs :**

* Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

* Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont liées et strictement nécessaires aux activités d'exploitation de l'autoroute et de l'aire de service.

· **Dans la zone 2 AU sont seuls admis :**

* Les ouvrages liés à des équipements d'infrastructure,
* Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité,
* Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## ARTICLE AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### 1 - ACCES

♦ 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.

♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les 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.

- Aucun nouveau raccordement direct sur la RD 1075 ne sera autorisé.

**2 - VOIRIE**

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

- 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.

- **Sauf impossibilité technique (topographie, configuration des parcelles …) ou impact architectural,** les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### ♦ 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, à l'exclusion des usages sanitaires et de 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.

### ♦ 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.

♦ **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.

* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

♦ **Eclairage des voies**

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

## ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Sans objet**

## ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

  - RD 52 et RD 64 : 15 mètres par rapport à l'axe de la voie,
  - autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

♦ Le long des voies communales et départementales, des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites pour des raisons d'architecture et d'urbanisme (bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes), et à condition de ne pas générer de problèmes de visibilité ou de sécurité :

  - pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voies de desserte locale,
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,

  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à 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.

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

  - elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,

  - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative,

  - elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,

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

- Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'un bâtiment existant.

· Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

**Non réglementé.**

## ARTICLE AU 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 de ce chapitre.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Voir l'article 6 des Dispositions générales*

· 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, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

· La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres, et 12 mètres dans le secteur 1AUs.

· Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** 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 accepté 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies pourront ne pas s'appliquer et seront fonction du projet architectural envisagé.

Certaines règles spécifiques sont applicables dans le secteur 1 AUs (cf ci-après le dernier paragraphe).

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessous peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments.
Les constructions veilleront néanmoins à respecter les grandes caractéristiques de l'architecture locale.

Peuvent être ainsi autorisés dans ce contexte :
- les serres et capteurs solaires en façades et toitures,
- les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité,
- les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Etc …

· **<u>Restauration du bâti ancien</u> :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

· **<u>Implantation et volume</u> :**

* En cas d'alignements bâtis, constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les façades incluant des capteurs solaires.
  Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
  Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Ils doivent respecter la pente de 35 à 50 %.

* Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison et dans les cas visés précédemment**.

* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.

* Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

* Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel.

· **<u>Eléments de surface</u> :**

* 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 bâti.

* L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être réalisées en tuiles ou en matériaux ayant l'aspect de tuiles de **teintes rouges**. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte neutre.

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

· **<u>Les clôtures</u> :**

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

* Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un simple grillage sur potelets, ou d'une grille, avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

* La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

* 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.

* 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.

* Une hauteur moins élevée peut être imposée pour des raisons d'insertion paysagère notamment en frange de l'espace agricole ou naturel.

· **Règles applicables dans le secteur 1 AUs :**

* Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, et aux paysages naturels alentour.

* Le choix des types d'architecture est laissé à l'appréciation des maîtres d'ouvrages et des concepteurs dans la mesure où chacun participe à l'harmonie de l'ensemble. Les architectures au caractère contemporain affirmé sont admises.

* Les architectures d'un type régional étranger à la région sont interdites.

* Doivent être recouverts d'enduit, tous matériaux qui, par leur nature et l'usage de la région sont destinés à l'être.

* La pente des toits doit être comprise entre 15% et 20% sauf terrasse et recherche architecturale remarquable.

* Les clôtures constituées d'un grillage doivent être doublées de haies vives.

## ARTICLE AU 12 – REALISATION D'AIRES DE 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 :**

* 2 places de stationnement par logement,

* Pour les opérations 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 35 m² de **surface de plancher**

- **Pour les constructions à usage industriel et artisanal :**

1 place par tranche de 80 m2 de **surface de plancher**

En outre, toute opération doit fournir le nombre suffisant de places de stationnement pour les visiteurs et les clients.

- **Pour les constructions à usage commercial :**

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente si celle-ci est supérieure à 100 m2.

- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
  - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de **surface de plancher** (bars, salles de café, restaurant cumulés).

- **Pour les établissements hospitaliers :** 1 place de stationnement pour 2 lits, 1 place pour 2 employés.

- **Pour les salles de spectacle et de réunions :** 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

## ARTICLE AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

**Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
* Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
* Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

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

**Sans objet.**

# II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUxz

La zone 1AUxz correspond aux espaces à urbaniser dans la Zone d'Aménagement Concerté Bourg-Sud, destinés à l'installation d'entreprises :

- artisanales et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industrielles
- de services.

Elle bénéficie, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante.

L'urbanisation sera réalisée **dans le cadre de la ZAC.**

La zone 1AUxz a fait l'objet d'une réflexion au titre de l'article **L 111-6** du code de l'urbanisme traduite en Orientations d'aménagement et de programmation.

---

## ARTICLE 1 AUxz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts non liés aux activités de la zone
- Toute construction à usage d'habitation ou qui intègrerait un logement même lié aux activités autorisées
- Les activités purement commerciales
- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUxz 2.

## ARTICLE 1 AUxz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

**1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

* Les constructions doivent être réalisées dans le cadre de la ZAC.

* Les opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

**2 - Sont admis sous conditions :**

❖ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et/ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

❖ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
- ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement
✓ Les dépôts de véhicules en lien avec les activités en place
✓ Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
✓ Les dépôts et parcs de stationnement de véhicules nécessaires aux activités à condition d'être réalisés en dehors des marges de reculement.

## ARTICLE 1 AUxz 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - LES ACCES

❖ 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.

❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

❖ Les 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.

❖ Aucun nouveau raccordement direct sur la RD 1075 ne sera autorisé.

❖ 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 - LA VOIRIE

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

♦ 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.

♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

## ARTICLE 1 AUxz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### ❖ Alimentation en eau potable

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

· 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 artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'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.

### ❖ Assainissement des eaux usées

· Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement 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.

### ❖ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

· Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif.

· 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'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

Le principe demeure que :

- ◊ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha).

### ❖ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain.

❖ **Eclairage des voies**

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

## ARTICLE 1 AUxz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

**Sans objet**

## ARTICLE 1 AUxz 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 des voies | Recul |
|---|---|
| **RD 1075** | 25 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée |
| **Autres voies** | 5 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée. |

· La façade la plus longue des bâtiments sera disposée face à la RD 1075, la ligne de faitage s'il y en a une, étant également parallèle à la voie.

· Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

· Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

## ARTICLE 1 AUxz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

· Le long des biefs, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe du ruisseau (boisement existant à préserver, zone submersible).

· Excepté le long des biefs, les volumes bâtis doivent conserver une distance d'au moins 5 mètres avec les limites séparatives.

· Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

Non réglementé.

## ARTICLE 1 AUxz 9 - EMPRISE AU SOL

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

## ARTICLE 1 AUxz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Voir l'article 6 des Dispositions générales*

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.

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

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser **14,40** mètres.

- Toutefois, une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités.

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

- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

## ARTICLE 1 AUxz 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article **R 111-27** 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 accepté 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".

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

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-après peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

- **Implantation et orientation :**

- L'implantation des bâtiments a une forte incidence sur la qualité et la perception des espaces. Elle participe à la mise en valeur de l'environnement, à l'identité de la zone d'activités, etc…

❖ Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. L'orientation des plateformes devra être si possible parallèle aux courbes de niveau des terrains.

❖ Le jeu des implantations des constructions doit permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage et de stationnement perceptibles depuis la départementale et l'autoroute.

♦ **Volumétrie :**

Les bâtiments doivent marquer des fractionnements de volumétries afin de rompre avec l'aspect monolithique. Le soubassement des bâtiments doit être travaillé.

Les bâtiments doivent intégrer les descentes d'eaux pluviales et les chêneaux à la morphologie globale de la construction, ou en les dissimulant à l'arrière de la construction vue depuis les emprises publiques proches.

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côtés de vie...

Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient invisibles depuis la RD 1075.

♦ **Aires de stockage :**

Le stockage du matériel, matériaux, produits finis, produits mis eu rebus ou déchets de toutes nature même en attente d'évacuation n'est pas autorisé en façade de la RD 1075, et devront être impérativement disposé en arrière des bâtiments, avec un système de «claustra». Ces zones de stockage ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments.

♦ **Stationnement :**

Les aires de stationnement devront être implantées à l'arrière des bâtiments de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 1075. Elles seront fortement intégrées sur le plan paysager.
Les vitrines sur la RD 1075 seront par conséquent mises en valeur avec également des ouvertures visuelles sur la profondeur de la zone d'activités. De plus, on privilégiera l'organisation des bâtiments avec un espace vert écran pour éviter les vues directes depuis l'espace public et les axes de communication.

♦ **Toitures :**

Les toitures à deux versants auront une pente minimum de 20 %. Les toitures à une ou deux pentes d'un seul tenant doivent s'effacer en tant que telles et être cachées par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.
Les toitures terrasses sont autorisées. Les surfaces étanches et les relevés d'étanchéité devront dans ce cas être de teintes sombres, non réfléchissantes. Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chêneau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique ou s'articuler d'une casquette (sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse).

Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

- **Matériaux :**

Tous les matériaux peuvent être utilisés, en ayant soin de conserver à la fois une unité au sein du projet, et une cohérence avec l'environnement du site. L'utilisation des matériaux «naturels», comme la pierre, l'enduit teinté dans la masse, le bois, le métal patiné ou peint, seront bienvenus dans les projets à construire.
Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, leurs enduits de façade ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs douces et neutres. Les matériaux utilisés ne devront pas être réfléchissants de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage. On évitera ainsi les aspects trop anecdotiques ou les patchworks de trop nombreux matériaux confrontés entre eux. Les façades peuvent être végétalisées à l'aide de plantes grimpantes sur supports adaptés.

Les surfaces vitrées, en façade de l'autoroute et de la RD 1075, doivent comporter des brise-soleil, pour limiter l'impact de la réverbération vue depuis ces dernières. La construction de ces brise-soleil ainsi que l'ensemble des autres éléments de menuiserie devront rester discrets.
Les façades des bâtiments, visibles depuis la RD 1075 devront marquer un traitement de qualité.
Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- **Enseignes :**

L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade. Les enseignes en superstructure au-dessus du bâtiment sont proscrites. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment. Elles s'implantent en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'enseigne figurant sur le bâtiment lui-même ne doit pas :
- Dépasser de la façade et en aucun cas dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.
- Se détacher de la façade (caissons lumineux interdits).
- concerner plus d'1/6ème de la façade.

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doit pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée.
La publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.
Les projets d'enseignes sont soumis à déclaration préalable.

- **Clôtures :**

Véritables outils architecturaux, les clôtures structurent l'espace et valorisent l'image de la zone bâtie. Une homogénéisation sur l'ensemble de la zone est donc indispensable (hauteur, couleur, matériaux utilisés). Les formes de la clôture et des matériaux resteront simples.

En façade de la RD 1075, les clôtures sont autorisées mais non obligatoires.

Les aires de stockage pour les ordures ménagères doivent être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.

L'accès aux parcelles est composé par un portail encadré de deux murets techniques. Les portails sont de coloris identique aux clôtures sur l'espace public. Les murets techniques doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères. Les coffrets techniques et locaux pour ordures ménagères ne sont pas autorisés en façade de la RD 1075.
Les murets d'entrée : ils encadrent l'accès aux parcelles. Ils sont réalisés en murs aspect béton brut.
Les limites séparatives (limite privé/privé) pourront recevoir une clôture et seront uniformes comme celle de l'avant.

Types de clôture : haie végétale et grillage galvanisé, identique à chaque parcelle.
Les clôtures doivent être de teinte verte.
Mais les clôtures à panneaux rigides pourront être de teinte grise (teinte RAL 9007 ou similaire), y compris dans les parties végétalisées.
Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant, sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

- **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

* Les serres et capteurs solaires en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## ARTICLE 1 AUxz 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Les projets devront justifier la prise en compte des besoins en stationnement, notamment :
  - ✓ les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle
  - ✓ et au minimum, 1 place pour deux emplois.

- Les aires de stationnement devront être implantées à l'arrière des bâtiments de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 1075.

## ARTICLE 1 AUxz 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

- **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 113-1** du Code de l'Urbanisme.

- **Plantations :**

- La végétation doit être choisie parmi les essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ).

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et la variété des essences sont recommandés.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Végétalisation des marges de reculement :

  ✓ En bordure des biefs, les plantations existantes doivent être conservées ou valorisées par des essences locales.

  ✓ Les espaces non construits le long des voies et des limites séparatives seront plantés et participeront ainsi à la qualité paysagère de la zone d'activités :

Une bande plantée en limite espace public/espace privé en contact de la RD 1075 ou de ses contrevoies sera obligatoire, dans les conditions définies par les Orientations d'aménagement et de programmation.

En limite de zone 1AUxz, sur les limites séparatives (limite privé/privé), les clôtures seront doublées de haies d'une largeur minimum de 3 m et de 2 m de hauteur.
Pour les limites qui concerneront les nouvelles implantations bâties entre elles, elles seront séparées par des haies végétalisées basses, interrompues par des discontinuités de couvre-sols et de zones engazonnées avec des plantations d'arbres ; dans le cas où des clôtures seraient nécessaires pour raison de sécurité, elles seront limitées à 1 m de haut et noyées dans des haies végétales variées, et auront 2 m de large.

· Les aires de stationnement doivent être fortement intégrées sur le plan paysager. Au-delà de 10 places, elles devront être fractionnées par des espaces paysagers.
Elles devront être plantées.

- Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités ou certains bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif.

## ARTICLE 1 AUxz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Sans objet.**

# CHAPITRE IV
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur Ap (protection).

Elle comprend également une trame spécifique concernant la Reyssouze, la Léchère, et leurs abords.
Ces zones humides sont en effet répertoriées sur l'inventaire des zones humides du département de l'Ain (intérêt fonctionnel et patrimonial forts pour la Reyssouze). C'est pourquoi, les secteurs concernés par une protection d'intérêt écologique, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage (voir conséquence à l'article A1).

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
  - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2
  - hôtelier
  - de commerce
  - d'entrepôt commercial
  - artisanal ou industriel
  - de bureaux et de service

- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)

- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
  - les garages collectifs de caravanes.

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

- Les constructions sont interdites sur une profondeur de 15 m de part et d'autre de la Reyssouze et de la Léchère indiquée par une trame au plan de zonage.

- Dans la zone Ap : toute construction agricole.

- Dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (premiers effets létaux) est interdite la construction ou l'extension d'établissements recevant du public.

- Les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments, et l'assèchement des zones humides repérées, à l'exception des équipements publics d'intérêt général (en particulier de gestion des réseaux, eaux pluviales…), sous réserve de dispositions d'intégration et de valorisation des milieux naturels.

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

**1 - Sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :**

* Les constructions à usage :
  - ◊ agricole
  - ◊ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.

* L'aménagement des constructions existantes dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite totale de 250 m2 de **surface de plancher** après extension

* L'extension des constructions à usage d'activité agricole existantes

* Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction autorisée dans la zone**.**

* Les locaux nécessaires pour la transformation et la vente des produits issus des exploitations agricoles en place ou complémentaires.

* Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation,

* Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

**2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :**

* Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

* Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées

* Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante

* Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

* **Les nouvelles constructions destinées au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime (CUMA)**

* **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages**.

**3 -** Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

**4** - Dans la zone Ap, sont admis :

* Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure

* Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision

* Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

## ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 – ACCES

- 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.

- Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé à partir de la RD 1075.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- 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.

### 2 - VOIRIE

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

* 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.

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

## ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### * 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 le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de 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.

*** 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, notamment dans le périmètre de protection éloigné de la zone de captage.

* En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le schéma directeur d'assainissement, est admis.

* L'évacuation des eaux usées d'origine agricole 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.

***Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

* En l'absence de réseau, 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.

* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

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

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

| Nature et désignation des voies | Recul |
|---|---|
| **A 40 et RD 1075** | Application de l'article **L 111-6** du code de l'urbanisme :<br>retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 1075, et de 100 m pour l'A40.<br>Exceptions pour les :<br>* constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,<br>* services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,<br>* bâtiments d'exploitations agricoles<br>* adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes. |
| **RD et autres voies** | 15 m par rapport à l'axe de la voie |

- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme :
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
  - pour l'extension des constructions existantes,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à 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 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  - elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,
  - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative,
  - elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'un bâtiment existant.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

Non réglementé.

## ARTICLE A 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 A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Voir l'article 6 des Dispositions générales*

* 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 et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

* La hauteur des constructions à usage d'habitations ne doit pas dépasser 9 mètres et les autres bâtiments ou constructions 12 mètres.

* Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.

* Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

* Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** 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 accepté 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessous peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments.
Les constructions veilleront néanmoins à respecter les grandes caractéristiques de l'architecture locale.

Peuvent être ainsi autorisés dans ce contexte :
- les serres et capteurs solaires en façades et toitures,
- les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité,
- les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

- Etc …

*** Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

***Implantation et volume :**

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les façades incluant des capteurs solaires.
  Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
  Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 35% à 45 %.

* Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison et dans les cas visés précédemment**.

* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.

* Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

***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 bâti.

* L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de **teintes rouges**.
  Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte neutre.

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

*__Les clôtures :__

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

* Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un simple grillage sur potelets, ou d'une grille, avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

* La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

* Les haies constituées d'essences à feuilles persistantes sont limitées en hauteur à 2 m, alors que les autres ne le sont pas.

* 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.

* 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.

* Une hauteur moins élevée peut être imposée pour des raisons d'insertion paysagère notamment en frange de l'espace agricole ou naturel.

## ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE 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 2 places par logement.

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

  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
  - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m2 de **surface de plancher**
  - destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m2 de **surface de plancher**

## ARTICLE A 13 – REALISATION DE 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 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

* **Obligation de planter :**

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.

* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité au moins équivalente.

* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Sans objet.**

# CHAPITRE V
# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N répond à l'objectif de protection selon les critères évoqués ci-dessus.

Elle concerne des sites totalement différents :

- le coteau (zone Np)
- les périmètres de protection immédiate et rapprochée autour des puits de captage d'eau potable (zone Np)
- le bâti diffus non agricole (zone Nh).
- un secteur en marge Ouest du bourg (zone Nh)

La construction nouvelle est interdite mais l'aménagement et l'extension du bâti existant sont possibles.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ Les constructions nouvelles à usage :

- d'habitation
- hôtelier
- de commerce
- d'entrepôt commercial
- artisanal ou industriel
- de bureaux et de service
- agricole

❖ Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs (HLL)

❖ Les installations classées pour la protection de l'environnement

❖ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les garages collectifs de caravanes.

❖ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

❖ Les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments, et l'assèchement des zones humides repérées, à l'exception des équipements publics d'intérêt général (en particulier de gestion des réseaux, eaux pluviales…), sous réserve de dispositions d'intégration et de valorisation des milieux naturels.

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

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

 **Dans le secteur Nh**, les travaux suivants concernant les constructions existantes :

* l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination, dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres

* l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destination, dans la limite totale de 250 m2 de **surface de plancher** après extension, dans le respect des aspects architecturaux initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres

 Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

- Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées

- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel

- Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

- Les activités liées à l'exploitation de la ressource en eau potable

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

## ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### 1 - ACCES

* 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.

* Aucun nouvel accès privatif ne sera autorisé à partir de la RD 1075.

* Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

* 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.

### 2 - VOIRIE

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

* 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.

* **Sauf impossibilité technique (topographie, configuration des parcelles …) ou impact architectural**, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

## ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

### * Alimentation en eau potable

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

* 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 de 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.

### * 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, notamment dans le périmètre de protection éloigné de la zone de captage.

* En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans le schéma directeur d'assainissement, est admis.

* L'évacuation des eaux usées d'origine agricole 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.

### *Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence de réseau, 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.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

## ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

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

| **Nature et désignation des voies** | **Recul** |
|---|---|
| **A 40 et RD 1075**<br><br>RD 1075<br><br>**RD et autres voies** | Application de l'article **L 111-6** du code de l'urbanisme :<br>retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 1075, et de 100 m pour l'A40.<br>Exceptions pour les :<br>* constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,<br>* services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,<br>* bâtiments d'exploitations agricoles<br>* adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes.<br><br>Secteur Nh (en dehors de l'application de l'art. **L 111-6** du code de l'urbanisme) : 20 m par rapport à l'axe de la voie (constructions à usage de dépendance)<br><br>15 m par rapport à l'axe de la voie |

- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou prescrites pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme :
  - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
  - pour l'extension des constructions existantes,
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à 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 4 mètres.

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

  - elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres,

  - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative,

  - elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.

- Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'un bâtiment existant.

- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

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

Non réglementé.

## ARTICLE N 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 règlement.

## ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Voir l'article 6 des Dispositions générales*

* 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 et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

* La hauteur des constructions à usage d'habitations ne doit pas dépasser 9 mètres et les autres bâtiments ou constructions 12 mètres.

* Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement …).

## ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** 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 accepté 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".

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 d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.
Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessous peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments.
Les constructions veilleront néanmoins à respecter les grandes caractéristiques de l'architecture locale.

Peuvent être ainsi autorisés dans ce contexte :
- les serres et capteurs solaires en façades et toitures,
- les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité,
- les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
- Etc …

### * Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

### *Implantation et volume :

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale, sauf éventuellement pour les façades incluant des capteurs solaires.
  Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
  Une pente de toit différente peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

* Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 35% à 45 %.

* Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison et dans les cas visés précédemment**.

* Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.

* Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

*__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 bâti.

* L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de **teintes rouges**. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte neutre.

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

*__Les clôtures :__

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

* Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

* Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, d'un simple grillage sur potelets, ou d'une grille, avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

* La hauteur des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

* Les haies constituées d'essences à feuilles persistantes sont limitées en hauteur à 2 m, alors que les autres ne le sont pas.

* 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.

* 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.

* Une hauteur moins élevée peut être imposée pour des raisons d'insertion paysagère notamment en frange de l'espace agricole ou naturel.

## ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE 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 2 places par logement.

- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
  - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m2 de **surface de plancher**
  - destinées à l'hébergement : 1 place par tranche de 2 chambres
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m2 de **surface de plancher**.

## ARTICLE N 13 – REALISATION DE 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 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

* **Obligation de planter :**

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.

* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

* Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

## ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

**Sans objet**.

# ANNEXES - Définitions

Ce cahier de définitions a pour but d'expliquer certaines des dispositions ou le sens donné par les auteurs du PLU à certains termes employés dans le Règlement.
Précision : les dispositions littérales du règlement priment sur ces définitions.

**AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL**
Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

**AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC**
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.
Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

**AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC**
Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

**ALIGNEMENT**
Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

**AMENAGEMENT**
Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**ANNEXE**
Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

**ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)**
Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Le Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

**CARAVANE**
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaires ou saisonnières à usage du loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

**L'installation d'une caravane, autre qu'une résidence mobile mentionnée au paragraphe « j » de l'article R 421-23, est interdite en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les périodes de stationnement, consécutive ou non)**.

**CARRIERE**
Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

**CHANGEMENT D'AFFECTATION**
Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés. **Le code de l'urbanisme précise à l'article R 123-9 les 9 destinations possibles des constructions autorisées dans un PLU. Le changement de destination est le passage de l'une à l'autre.**

**CLOTURE**
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus **par le** Code de l'Urbanisme.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**
Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE**

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :
- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

**CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL**
Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF**
Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

**CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL**
Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.
(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

**CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT**
Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils

concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

**DEPOTS DE VEHICULES**

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

**EMPRISE AU SOL**

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

**ESPACE BOISE CLASSE (article L 113-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les P.L.U peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.
Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).
Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.
Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**EMPLACEMENT RESERVE**

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de **voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ainsi que d'espaces nécessaires aux continuités écologiques**

- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.
Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.
Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

**EXPLOITATION AGRICOLE**

Article L 311-1 du code rural :
Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

**La loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 détermine l'activité minimale de l'exploitation agricole requise pour considérer son dirigeant comme chef d'exploitation. Elle supprime la référence à la surface minimum d'installation (SMI) et met en place l'activité minimale d'assujettissement (AMA). L'AMA reprend les critères de superficie (le terme demi-SMI est remplacé par celui de SMA : superficie minimale d'assujettissement).**

**Ainsi la notion de SMA est utilisée pour distinguer le statut du chef d'exploitation :**

- **L'agriculteur à titre principal est celui qui exerce une activité sur une exploitation au moins égale à une SMA. Il doit consacrer à cette activité plus de 50% de son temps de travail et dégager au moins 50% de ses revenus.**
- **L'agriculteur à titre secondaire exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la SMA, mais y consacre moins de 50% de son temps de travail et/ou en dégage moins de 50% de ses revenus.**

**EXTENSION**
Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

**GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**
Voir dépôts de véhicules.

**HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL**
Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

**HABITATION DE TYPE COLLECTIF**
Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

**HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**
Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables.

**HAUTEUR**
La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

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

**INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)**
Sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**INSTALLATION D'INTERET GENERAL**

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

**OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION**
Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.
Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

**OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS**
Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

**PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION**
C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

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

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

**RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**
Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**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 UNITE FONCIERE**

**Un terrain ou** unité foncière **est une propriété foncière** d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

**Z.A.C.**

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).