

**DEPARTEMENT DE L'AIN**

**COMMUNE de PONT d'AIN**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Déclaration de projet emportant mise  
en compatibilité du PLU**

**2 - Mise en compatibilité du PLU**  
**2d. REGLEMENT ECRIT après la mise en compatibilité**

Vu pour rester annexé à la délibération  
n° 2024- du 03/04/2024  
Le maire,

**PLU approuvé le 19 juillet 2011**

Révision simplifiée n°1 le 24 février 2014  
Modification n°1 approuvée le 24 février 2014  
Mise en compatibilité n°1 approuvée le 6 février 2015  
Modification n°2 approuvée le 1<sup>er</sup> février 2016  
Mise à jour n°1 le 20 juillet 2017

**Mise en compatibilité le 3 avril 2024**



# **TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la commune de PONT D'AIN.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R 111-3, R 111-4, R 111-15, R 111-15 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les zones d'intervention foncière,
- La protection et l'aménagement de la Montagne,
- Les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires des zones d'aménagement différé,
- Les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- Les sursis à statuer,
- Le droit de préemption urbain,
- Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles ou non équipées.

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

- La zone U
- La zone Ub et Ube
- **La zone Upv**
- La zone Ux et Uxa
- La zone Uxl

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

- La zone 1AU
- La zone 1 AUx et 1 AUxh et 1 AUxb .
- La zone 2AU
- La zone 2AUx

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

- La zone A et son secteur As

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

- La zone Net ses secteurs Np et Nce

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs. Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur un tableau et sur le plan de zonage.
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

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 leurs égards.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés à conserver sont irrecevables.

Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés à conserver.

L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique aux abords de ces voies.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique à la protection des ressources naturelles, se référer au rapport de l'hydrogéologue.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U**

La zone U a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes.

Elle concerne la partie dense et centrale de l'agglomération actuelle dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies en ordre continu.

Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Les secteurs concernés par le périmètre de protection des commerces au titre de l'article L.123-1 bis du Code de l'Urbanisme, correspondent aux linéaires de voiries repérés spécifiquement sur le plan de zonage.

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

#### **ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les installations classées sauf celles prévues à l'article U2.

Les constructions d'exploitation agricoles, sauf celles citées à l'article U2.

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 exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la vocation de la zone.

L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.

Le changement de destination à vocation d'habitat, de garage ou d'entrepôt des locaux à usage professionnels situés au rez-de-chaussée, n'est pas autorisé le long des axes suivants (matérialisé graphiquement au plan de zonage) et pour une durée de deux années sur les rues suivantes :

- Rue Brillat Savarin
- Rue du 1<sup>er</sup> septembre 1944
- Rue Saint-Exupéry
- Rue Bernard Gangloff

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques.

## **ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Concernant les constructions d'exploitation agricole, seuls sont autorisés les aménagements qui contribuent à améliorer les conditions de fonctionnement et d'entretien des sièges existants

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, 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 bâtiments à usage de commerces ne doivent pas excéder une SHO nette de 1500 m<sup>2</sup>.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine ;
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accidents ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs ;
- Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

A Oussiat, dans un secteur identifié à risques naturels sur le plan de zonage, l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si le pétitionnaire n'est pas en mesure d'attester que son projet prend en considération le risque et qu'il apporte des mesures appropriées.

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

### **ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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

#### 2) Voirie :

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

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, 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, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

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.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

### **4) Electricité et télécommunications :**

Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

### **5) Eclairage des voies :**

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

## **ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques existantes à modifier ou à créer ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en retrait de cet alignement. Dans ce cas, ce retrait ne peut être inférieur à 5 mètres.

### Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

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

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, 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 sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tenements contigus.

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

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles U6, 7, 8, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les reconstructions à l'identique sont autorisées.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres le long de la RD 1075 et de la rue du 1<sup>er</sup> Septembre.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres le long de la RD 984 et pour

les autres constructions le long de la RD 984 la hauteur maximale sera de 12 mètres également.

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 9 mètres le long des autres voies.

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

## **ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 ».

### Règle générale :

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.

Lorsqu'un projet d'ensemble justifie d'une recherche architecturale spécifique (bâtiment public, équipement collectif), l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère global de la concordance avec le caractère général du site.

### Prescriptions spéciales :

Lorsque le bâti se présente en ordre continu ou semi continu les prescriptions suivantes sont retenues :

#### 1) Couvertures :

La restauration d'une toiture, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics, s'attachera à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (pente de couverture, dimension des forêts, section des chevrons apparents, souches de cheminées).

Lorsqu'elles existent déjà sur un immeuble, la tuile creuse ancienne ou la petite tuile devront être réutilisées.

Les couvertures doivent être réalisées en matériau ayant l'aspect de la tuile de teinte allant du rouge au brun, sauf pour les bâtiments publics.

#### 2) Enduits :

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

#### 3) Percements :

Les percements anciens participant au caractère de la façade doivent être conservés ou restaurés.

Les baies allongées horizontalement sont interdites.

#### 4) Devantures de magasins et enseignes :

Les créations de vitrines de magasins au rez-de-chaussée des immeubles anciens respecteront les éléments architecturaux de qualité existants : corniches, arcades, pierres sculptées ...

Les vitrines du rez-de-chaussée seront conçues en harmonie et en continuité avec le reste de la façade.

Toutefois, dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche architecturale contemporaine particulièrement intéressante de réutilisation d'un bâtiment ancien, le projet pourrait être affranchi des règles susdites, pourvu que soient respectés les principaux caractères du bâtiment.

## 5) Clôtures

Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur : déclaration de travaux, permission de voirie ...

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués non revêtues sont interdites. Le long des voies, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 2 mètres, à moins d'être constituées de haies vives.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contrainte technique particulière, d'adaptation à la pente, (murs de soutènement), ou pour des raisons de qualité architecturale et esthétique ou d'intégration paysagère particulière.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

## **ARTICLE U12 - 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 nouvelles à usage d'habitation :
  - Maisons individuelles : 2 places par logement
  - Immeubles collectifs : 2 places par logement

Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements...)
- Pour les constructions à usage hôtelier et de restaurant : 1 place par groupe de 2 chambres et 1 place par 10 m<sup>2</sup> de restaurant.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 200 m<sup>2</sup> installés.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : une place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.

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

#### Modalités d'application :

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

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

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération.  
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le versement de la participation prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.
- La justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

### **ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

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

### **ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub**

La zone Ub a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes.

Elle est constituée de quartiers affectés essentiellement à l'habitat. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Le secteur Ube se caractérise par l'implantation du collège.

Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique à la protection des ressources naturelles, se référer au rapport de l'hydrogéologue.

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

#### **ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les installations classées sauf celles prévues à l'article Ub2.

Les constructions d'exploitation agricoles, sauf celles citées à l'article Ub2.

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 exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la vocation de la zone.

L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique à la protection des ressources naturelles, se référer au rapport de l'hydrogéologue.

#### **ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Concernant les constructions d'exploitation agricole, seuls sont autorisés les aménagements qui contribuent à améliorer les conditions de fonctionnement et d'entretien des sièges existants.

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, 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 constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destinations industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du rapport de l'hydrogéologue. L'extension mesurée des constructions d'habitations existantes, l'aménagement des volumes existants et le changement de destination sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec la préservation de la ressource en eau potable.

A Oussiat et au lieu-dit La Curiale, dans un secteur identifié à risques naturels sur le plan de zonage, le permis de construire peut être refusé si le pétitionnaire n'est pas en mesure de garantir la faisabilité de son projet compte tenu de l'existence du risque.

Au lieu-dit la Plantée : pour le lotissement des Belle Feuilles, si une étude a levé le risque, cela signifie que le problème du ruissellement a été solutionné. Dans ce cas, il n'y a plus lieu d'imposer quoi que ce soit aux futurs constructeurs. Pour les parcelles restantes, le permis de construire peut être refusé si le pétitionnaire n'est pas en mesure de garantir la faisabilité de son projet compte tenu de l'existence du risque.

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

### **ARTICLE Ub3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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

#### 2) Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme et une chaussée d'au moins 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, la création de puits est interdite.

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, 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, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Toutefois, **à défaut de réseau public**, toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées peut être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, autorisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, se référer au rapport de l'hydrogéologue agréé. Par ailleurs, un raccordement étanche au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

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.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, se référer au rapport de l'hydrogéologue agréé.

### **4) Electricité et télécommunications :**

Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

#### 5) Eclairage des voies :

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

### **ARTICLE Ub5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

| <b>Nature et désignation des voies</b>                                       | <b>Recul</b>                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RD984 et RD1075                                                              | 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie hors zone urbanisée selon cartographie plan de l'Amendement Dupont sauf pour les exceptions énumérées au L 111-1-4 du code de l'urbanisme |
| Sections de la RD1084, RD984 et RD 1075 non frappées par l'Amendement Dupont | 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie                                                                                                                                           |
| Autres voies                                                                 | 5 mètres minimum par rapport à l' <b>alignement</b> de la voie existante ou à créer                                                                                                        |

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.
- Dans la zone Ube, les implantations en limites de voiries et d'emprises publiques sont autorisées.

### **ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

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

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

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Dans le secteur Ube, les implantations en limites séparatives sont autorisées.

## **ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles Ub6, 7, 8, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les reconstructions à l'identique sont autorisées.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

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

| Type des constructions | Ub                  |
|------------------------|---------------------|
| Habitations            | 7m                  |
| Bâtiments publics      | Hauteur non limitée |
| Autres constructions   | 9m                  |

## **ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 ».

### Règle générale :

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.

Lorsqu'un projet d'ensemble justifie d'une recherche architecturale spécifique (bâtiment public, équipement collectif), l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère global de la concordance avec le caractère général du site.

### Implantation et volume

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses sont interdites, excepté pour les bâtiments publics (dans ce cas, les toitures terrasses sont autorisées).

### Éléments de surface

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

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte allant du rouge au brun, sauf pour les bâtiments publics.

### Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués non revêtues sont interdites.

Le long des voies, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 2 mètres, à moins d'être constituées de haies vives.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises en cas de contrainte technique particulière, d'adaptation à la pente, (murs de soutènement), ou pour des raisons de qualité architecturale et esthétique ou d'intégration paysagère particulière.

### Recherche architecturale

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

### Recherche architecture bioclimatique

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

## **ARTICLE Ub12 - 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 nouvelles à usage d'habitation :
  - Habitations : 2 places par logement
  - Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements...)
- Pour les constructions à usage hôtelier et de restaurant : 1 pl / chambre, et 1 place par 10 m<sup>2</sup> de restaurant.
- Pour les constructions à usage de commerce : 6 pl/ 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les constructions à usage de bureaux et de services : 4 pl / tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de SHON.

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

Dans la zone Ube, il est préconisé de répondre aux besoins en terme de stationnement.

#### Modalités d'application :

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

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

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération.  
Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.
- La justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

### **ARTICLE Ub13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

Les opérations d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

**Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :**

**Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.**

**Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.**

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

### **ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable pour les constructions implantées en continu lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale et sans dépasser la hauteur.

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Upv**

La zone Upv est destinée à la production d'électricité photovoltaïque.

Les dispositions du PPRI en vigueur s'appliquent sur l'ensemble de la zone Upv.

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

#### **ARTICLE Upv1 --OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Upv 2.

#### **ARTICLE Upv2 --OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont seuls admis en raison de la destination de la zone :

- \* Les constructions, équipements et aménagements liés et nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire y compris les accès, pistes de desserte internes au site, et clôtures.
- \* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif
- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement liées et nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire
- \* Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- \* Les cheminements pour les modes doux.

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

#### **ARTICLE Upv3 - ACCES ET VOIRIE**

##### 1) Accès :

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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

## 2) Voirie :

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

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

## 3) Continuités piétonnes :

Des continuités piétonnes doivent être assurées sur l'ensemble du secteur sous forme de cheminements indépendants dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation déclinée pour ce site.

# **ARTICLE Upv4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

## 1) Alimentation en eau :

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

## 2) Assainissement des eaux usées :

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

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

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être absorbées en totalité sur le terrain (infiltration obligatoire sur la parcelle).

Les projets devront respecter les principes suivants :

- Perméabilité des sentiers et nouvelles voies d'accès aménagées
- En dehors des points d'encrage des installations, des aires d'implantation des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du site, et des superficies déjà imperméabilisées, toutes les superficies devront être perméables.

## 4) Electricité et télécommunications :

Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

## 5) Eclairage des voies internes :

L'éclairage des voies internes de circulation ne pourra pas excéder ce qui est strictement nécessaire au fonctionnement et à la maintenance du site sans pouvoir être continu toute la nuit.

## **ARTICLE Upv5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE Upv6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les modules devront être implantés avec un recul de 20 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer. Ce recul ne s'applique pas aux voiries qui ne sont pas ouvertes à la circulation automobile, donc pas au cheminement piéton créé.

Les ouvrages techniques devront être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

## **ARTICLE Upv7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les modules devront être implantés avec un recul de 20 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Toutefois, ce recul pourra ponctuellement être de 13 mètres minimum en limite de la surface commerciale existante.

Les ouvrages techniques devront être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE Upv8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE Upv9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et installation devra être limitée au maximum afin de réduire les obstacles au libre écoulement des eaux et les risques d'impacts sur les quartiers voisins en cas de crue.

## **ARTICLE Upv10 - HAUTEUR**

La hauteur des constructions et des structures techniques (modules) est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet de la construction ou de l'installation (point le plus haut).

La hauteur maximale des modules est fixée à 3,50 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bâtiments techniques (type transfo, local technique).

## **ARTICLE Upv11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

- L'implantation des structures supportant les panneaux photovoltaïques solaires devra respecter le sens le plus favorable à l'écoulement des eaux.
- La hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres.
- Les clôtures pourront être implantées en retrait de la limite séparative.
- La clôture sera de couleur gris-vert.
- La clôture sera perméable pour la petite faune grâce au maillage du grillage et aux passages positionnés tous les 50 m environ.
- Locaux techniques : ils seront de couleur gris-vert.
- Pour éviter tout risque de pollution lumineuse, l'éclairage nocturne du site ne pourra pas excéder ce qui est strictement nécessaire à son fonctionnement et à sa maintenance sans pouvoir être continu toute la nuit. Les espaces libres de construction sur le pourtour du projet ne devront pas être éclairés.

## **ARTICLE Upv12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE Upv13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

❖ Les plantations nouvelles :

Excepté sur la bordure Ouest du site, des linéaires de haies seront créés afin de limiter l'impact visuel pour l'habitat en prise directe avec le projet et afin de permettre d'améliorer/restaurer les continuités écologiques dans les environs du projet.

La bande végétalisée aura une largeur d'environ 10 mètres. Une proportion importante d'arbres devra être d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres (supérieure à celle des modules).

Le choix des essences à planter devra se porter sur des espèces autochtones indigènes, correspondant aux ligneux couramment rencontrés dans les haies et bosquets à l'échelle locale. Une diversité minimale de 15 espèces sera requise qui seront sélectionnées en fonction de leur adaptation au contexte local, leurs faibles besoins en matière d'alimentation en eau et d'entretien.

Le choix des espèces devra se faire de manière à limiter les espèces végétales allergènes.

❖ Excepté les surfaces déjà imperméabilisées, les espaces non occupés par les voiries et les assises des structures devront être végétalisés à l'aide d'un mélange herbacé diversifié composé d'essences locales. L'implantation des modules devra être réalisé de sorte à laisser passer une lumière suffisante pour permettre à la végétation de se développer.

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

### **ARTICLE Upv14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non règlementé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux**

La zone Ux est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

La zone Uxa traduit le secteur d'implantation de l'ancien site Akzo Nobel, son urbanisation est conditionnée par la suppression de la servitude de protection.

Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique à la protection des ressources naturelles, se référer au rapport de l'hydrogéologue.

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

#### **ARTICLE Ux1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les installations classées sauf celles prévues à l'article Ux2.

Les constructions à usage agricole.

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 exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la vocation de la zone.

L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.

Les constructions à usage d'habitations sans lien avec la zone.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique à la protection des ressources naturelles, se référer du rapport de l'hydrogéologue.

#### **ARTICLE Ux2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance des établissements édifiés dans la zone et dans l'enveloppe du bâtiment pour rester en cohérence avec les dispositions Ux1 qui prévoit la possibilité de construire un logement à condition qu'il soit intégré dans le bâtiment à usage d'activités.

Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et Installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions suivantes sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du rapport de l'hydrogéologue. L'aménagement des volumes existants et le changement de destination sont admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec la préservation de la ressource en eau potable.

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

### **ARTICLE Ux3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

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

#### 2) Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme et une chaussée d'au moins 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE Ux4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

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

conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, la création de puits est interdite.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, 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, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, se référer au rapport de l'hydrogéologue agréé. Par ailleurs, un raccordement étanche au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

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.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, se référer au rapport de l'hydrogéologue agréé.

#### 4) Electricité et télécommunications :

Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

#### 5) Eclairage des voies :

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

### **ARTICLE Ux5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE Ux6 - 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 :

| <b>Nature et désignation des voies</b>                                            | <b>Recul d'implantation</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Autoroute A42                                                                     | 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie hors zone urbanisée selon cartographie plan de l'Amendement Dupont sauf pour les exceptions énumérées au L 111-1-4 du code de l'urbanisme                                                                                                           |
| RD 1075                                                                           | 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie hors zone urbanisée selon cartographie plan de l'Amendement Dupont sauf pour les exceptions énumérées au L 111-1-4 du code de l'urbanisme                                                                                                            |
| Autres voies et sections de la RD1075 et A42 non frappées par l'Amendement Dupont | 5 mètres minimum 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.<br>Toutefois l'extension d'un bâtiment situé à une distance moindre est autorisée à condition qu'elle n'aggrave pas la situation première. |

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

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

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives intérieures de la zone. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE Ux8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE Ux9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles Ux6, 7, 8, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE Ux10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

En périphérie des stockages extérieurs des clôtures doivent être mises en place afin de cacher visuellement ceux-ci du domaine public.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

## **ARTICLE Ux12 -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 bureaux et services :

- pour les surfaces commerciales situées dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville), il est préconisé 6 places de parking pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les surfaces à usages de bureaux ou de services :4 places par tranche indivisible de 100m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les hôtels : une place par chambre.
- Pour les restaurants : une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou café bar
- Pour les établissements industriels : une place par et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

## **ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

### **ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

### **CHAPITRE V**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UxI**

La zone UxI est destinée à accueillir principalement des activités commerciales, services ou des surfaces de vente.

Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

##### **ARTICLE UxI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les installations classées sauf celles prévues à l'article UxI2.

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage industriel, artisanal.

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 exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la vocation de la zone.

L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.

Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

##### **ARTICLE UxI2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et Installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

- Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

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

### **ARTICLE Ux13 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### 2) Voirie :

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

- Aucun nouvel accès sur la RD1084 n'est autorisé en dehors des aménagements prévus dans le schéma d'organisation de l'amendement Dupont.

### **ARTICLE Ux14 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau :

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### 2) Assainissement des eaux usées :

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

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

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. L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

#### 4) Électricité et téléphone :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

#### 5) Éclairage 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 UxI5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UxI6 - 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 :

| <b>Nature et désignation des voies</b> | <b>Recul minimum</b>                                                                                                                                       |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RD1084                                 | Suivre le plan de repérage d'implantation du dossier de L 111.1.4 : 75 mètres par rapport à l'axe de la voie par rapport à la RD 1084                      |
| Autres voies                           | 5 mètres minimum 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. |

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE UxI7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres.

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE UuxI8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE UxI9 - EMPRISE AU SOL**

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

## **ARTICLE UxI10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.

## **ARTICLE Ux11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'emploi à nu, en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un autre élément quelconque de revêtement est interdit.

Les toitures terrasses sont autorisées.

### **a) Clôtures :**

La clôture sera composée d'un grillage vert de 2 mètres de hauteur maximum sans soubassement en conformité avec l'étude L 111-1-4 (Amendement Dupont).

### **b) Aspect :**

Les teintes et les matériaux doivent être en conformité avec l'étude L 111-1-4 (Amendement Dupont) : une palette de 3 références polychromiques :

- Teintes ton pierre ou ocre pour les façades
- Bandeau des toitures et menuiseries aluminium gris RAL 7037

## **Recherche architecturale**

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

## **Recherche architecture bioclimatique**

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

## **ARTICLE Ux12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de tourisme et utilitaires correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule de tourisme est de l'ordre de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Il est exigé au minimum pour les bureaux et services :

- pour les surfaces commerciales situées dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville), il est préconisé 6 places de parking pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les surfaces à usages de bureaux ou de services : 4 places par tranche indivisible de 100m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les hôtels : une place par chambre.
- Pour les restaurants : une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou café bar
- Pour les établissements industriels : une place par et un nombre · de places suffisant pour les visiteurs.

### **ARTICLE Ux13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

10 % de la surface du tènement doivent être affectés aux espaces verts pour composer un ensemble paysager.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 10 places de stationnement.

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

Les plantations doivent être conformes au schéma du dossier L 111-1-4 (Amendement Dupont).

- 35 mètres d'espace paysagé entre l'axe de la RD 1084 et le début des stationnements
- Création d'un espace paysagé et planté entre le bâtiment du Super U et la zone d'habitat à l'ouest.
- Mise en place de bornes paysagères composées de 6 platanes d'Orient ou de frênes côté Nord de la RD 1084 entre le rond-point et le début de l'urbanisation existante.

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

### **ARTICLE Ux14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE I**

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

La zone 1 AU correspond à certains secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, et où les équipements publics (voirie, réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant d'assainissement) existent à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non-nuisantes, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Comme le permet l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, ces zones sont couvertes par un périmètre à l'intérieur duquel tout programme de logement devra comporter 20 % de logements locatifs sociaux.

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

#### **ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2.

Les constructions à usage agricole.

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 exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la vocation de la zone.

L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques.

#### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les équipements d'infrastructure.

Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

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

L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes.

Les nouvelles constructions et lotissements autorisés dans le cadre d'une opération d'ensemble ne sont admis que dans les conditions suivantes :

- d'être conforme aux orientations d'aménagement annexées au présent dossier
- L'opération participe avec les quartiers préexistants au développement d'une structure homogène.
- Les viabilités sont conformes à un dossier de lotissement approuvé ou en cohérence avec les dispositions techniques d'un programme d'aménagement d'ensemble (PAE) mis en œuvre par la commune et couvrant tout ou partie de la zone.
- Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du quartier.
- Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.
- Comprendre un minimum de 20% de logements locatifs sociaux.

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, 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.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques annexé.

La zone 1AU au lieu-dit La Plantée, dans le prolongement du lotissement les Bellefeuilles, ce n'est pas aux futurs constructeurs qu'il convient de justifier la faisabilité de leur projet compte tenu de l'existence du risque mais au lotisseur afin de résoudre le problème de manière globale.

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

### **ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

#### 2) Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme et une chaussée d'au moins 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre

l'incendie.

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 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau**

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, 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, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

Dans le cas d'un réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction doit y être raccordée. Il faudra réaliser des systèmes de traitement des eaux pluviales ou des bassins d'orage qui permettront de rendre au milieu naturel tout ou partie des eaux qui lui revenaient naturellement.

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.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

### **4) Electricité et télécommunications :**

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

### **5) Eclairage des voies :**

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

## **ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 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.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

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

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative d'une distance au moins égale à 4 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

- 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.
- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m et dont la longueur sur la limite séparative est de 6,00 mètres au maximum.

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

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1 AU9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1 AU6, 7, 8, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions, pour les zones 1AU est définie dans le tableau suivant :

| Type des constructions    | Hauteur  |
|---------------------------|----------|
| Habitations individuelles | 7 mètres |
| Autres constructions      | 9 mètres |

## **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Rappel :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 ».

### Règle générale :

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.

Lorsqu'un projet d'ensemble justifie d'une recherche architecturale spécifique (bâtiment public, équipement collectif), l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère global de la concordance avec le caractère général du site.

### 1 - Implantation et volume

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante. Les toitures terrasses sont interdites.

### 2 - Eléments de surface

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

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge au brun.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

## **ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT**

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

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- 1.5 places par logement, dont une place au moins en sous-sol, la demi-place exigée devant être

réalisée hors du domaine public.

Pour les logements compris dans des immeubles collectifs comprenant au moins 4 logements, la réalisation, en plus pour les visiteurs, d'une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places entre 5 et 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements...

Il est exigé au minimum pour les bureaux et services :

- pour les surfaces commerciales situées dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville), il est préconisé 6 places de parking pour 1 00m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les surfaces à usages de bureaux ou de services : 4 places par tranche indivisible de 1 00m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les hôtels : une place par chambre.
- Pour les restaurants : une place par 1 0m<sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou café bar.
- Pour les établissements industriels : une place par et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

### **ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES**

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

Les opérations de logements doivent disposer d'espaces libres non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement.

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

### **ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,50.

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

# **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx**

La zone 1AUx actuellement peu équipée correspond au secteur du Boutillon avec des spécificités d'implantation et un sous-secteur **1AUxh** ayant des spécificités de hauteurs et de recul.

Elle dispose de :

- Un sous-secteur 1AUxa est une zone mixte à dominante d'activités économiques sur le secteur de Pont Rompu et son aménagement doit répondre à l'orientation d'aménagement jointe au présent dossier de PLU
- Un sous-secteur 1AUxb dédiée à la zone d'activités au lieu-dit le Clos, les Teppes, les Mortes et Millerand. Un sous-secteur 1AUxb est dédié aux activités artisanales et industrielles et son aménagement doit répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe au présent dossier.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, principalement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, et de services, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

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

### **ARTICLE 1AUx1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage agricole.

Les constructions à usage d'habitation, sauf celles autorisées à l'article 2.

Le commerce de proximité.

Les installations classées sauf celles prévues à l'article 2.

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. L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.

Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires à la vocation de la zone.

### **ARTICLE 1AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone. Cette partie d'habitation doit être

intégrée dans l'ensemble du corps de bâtiment.

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur les tènements. Celle-ci :
  - Doit garantir que les équipements d'infrastructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise ne service des constructions.
  - Doit présenter un schéma d'aménagement cohérent.
  - Ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel
  - **Pour le secteur du Boutillon-Nécudey, le schéma d'organisation doit être conforme avec le dossier de L.111.1.4 d'amendement Dupont ci-joint pour les zones 1AUX et le sous-secteur 1AUXh.**
  - Pour le secteur 1Auxa, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire **pour** assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou service généraux de la zone, et si clics sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La surface de logement ne pourra excéder 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment et devra représenter au plus 20% de la surface de plancher de ce bâtiment.
  - Les constructions doivent répondre à l'orientation d'aménagement jointe au présent dossier de PLU sur le site.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
  - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
  - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Les viabilités sont conformes à un plan d'aménagement d'ensemble établi pour la zone (lotissement, ZAC...).

- **Pour le sous-secteur 1Auxb :**

- Le projet doit répondre à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation annexée au présent dossier et être conforme aux dispositions de l'étude L. 111-1-4.
- L'aménagement des constructions d'habitation existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux, sans création de logements, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles (garage, piscine...), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements existants, sont autorisées.
- L'extension des constructions d'habitations existantes sous réserve de respecter le règlement du PPRI et de ne pas dépasser 200m<sup>2</sup>

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

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

### **ARTICLE 1AUx3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès

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

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.

Pour la zone 1AUX et le sous-secteur 1AUXh, tout nouvel accès sur la RD1075 est interdit sauf sur le futur point d'accroche arrêté dans le dossier de L.111.1.4.

Pour le sous-secteur 1AUXb, tout nouvel accès sur la RD 1075 est interdit. L'accès à la zone devra être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation annexée au présent dossier.

#### 2) Voirie

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme et une chaussée d'au moins 8 mètres et 5 mètres de largeur respective.

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Dans la zone 1AUXa, toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée d'au moins 7 mètres d'emprise totale accompagnée d'espaces dédiés aux circulations piétonnes et modes doux et aux aménagements paysagers. Ces surfaces devront être calibrées en fonction de l'importance de la voirie de 2 m à 7,5 m.

### **ARTICLE 1AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### 2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, 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, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. 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.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

### 4) Electricité et télécommunications

Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrées obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

### 5) Eclairage des voies

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

## **ARTICLE 1AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUx6 - 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 :

| <b>Nature et désignation des voies</b>              | <b>Recul minimum</b>                                                                      |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| A42 du Boutillon-Nécudey                            | Suivre le plan de repérage d'implantation du dossier L.111-1-4 – 65 m de l'axe de la voie |
| A42 au Clos, les Teppes, les Mortes et Millerand    | 30 mètres de l'axe de la voie selon l'étude L.111-1-4                                     |
| RD1075 zone du Boutillon - Nécudey                  | 25 mètres de l'axe de la voie                                                             |
| RD1075 au Clos, les Teppes, les Mortes et Millerand | 30 mètres de l'axe de la voie                                                             |
| RD1084 au sein du secteur 1AUXa                     | Recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la voie                                         |
| Autres voies du Boutillon-Nécudey                   | Recul de 5 mètres par rapport à l'axe de la voie existant ou à créer                      |

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUx7 - 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 rapprochée, doit être au moins égale à 6 mètres.

Dans le secteur 1AUxa, les implantations peuvent se faire entre 0 et 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

**Dans le sous-secteur 1AUXb**, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou à 4.00 m de ladite limite.

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AUx8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

## **ARTICLE 1AUx9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 50%.

Dans le secteur 1AUxa, le CES n'est pas réglementé.

**Dans la zone 1AUXb**, le CES n'est pas réglementé.

## **ARTICLE 1AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au point le plus haut.

La hauteur maximale des constructions, pour la zone 1AUX est définie à 8 mètres et 7 mètres pour la zone 1AUXh.

Dans le secteur 1 AUxa, la hauteur est de 15 m à l'égout du toit

**Dans le sous-secteur 1AUXb :**

- Pour les bâtiments à usage industriel et artisanal, la hauteur maximale des constructions est limitée à 20.00m à l'égout du toit.
- Pour les bâtiments d'habitation la hauteur maximale des constructions est limitée à 7m à l'égout du toit.

## **ARTICLE 1AUx11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes : les matériaux réfléchissants sont interdits en toiture et en façade, sauf les panneaux solaires.

**Pour les secteurs 1AUX et 1AUXh :**

- une polychromie de 3 couleurs par bâtiment
- une clôture de 1,80 mètres composée d'un grillage vert de hauteur associé à une haie corn posée d'essences champêtre.
- Les enseignes sont autorisées uniquement sur la façade du bâtiment ; les enseignes en drapeau sont interdites.

## **Pour le secteur 1AUxa :**

### **La volumétrie**

De manière générale, les éléments rapportés sur le volume du bâtiment (antennes, climatiseur, ventouse) devront être intégrés au mieux au volume du bâtiment. Les ventouses et les climatiseurs en façade sur le domaine public sont interdits. Toutefois, lorsqu'il est techniquement impossible de faire autrement, ils peuvent être autorisés et doivent être mis en œuvre à 2.20 m de hauteur minimum par rapport à l'emprise publique.

Les antennes en façade sur domaine public sont interdites.

### **L'épiderme**

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparent (ex : parpaings, béton grossier, etc...). Les couleurs des enduits doivent être compatibles avec celles du nuancier déposé en mairie.

### **Les percements**

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

### **L'accrochage au sol**

Implantation par rapport au terrain

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les éventuels murs de soutènement devront faire partie du projet architectural de la construction et être adaptés à l'architecture du bâti et intégrés dans le paysage environnant .
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce

### **Les abords**

#### **Les clôtures**

Sans être obligatoires, les clôtures, quand elles existent, forment façade sur l'espace public.

Il vaudra mieux choisir des solutions simples adaptées à la construction concernée et aux clôtures des constructions voisines si elles existent.

Les clôtures seront traitées par un simple grillage ou treillis soudé et pourront être accompagnées d'une haie vive (le thuya est déconseillé). La hauteur totale maximum de la clôture est de 2 mètres. Les haies vives sont recommandées ainsi que l'emploi d'essences locales adaptées au climat (noisetiers, charmille, troène, houx, lilas, etc... tilleul, frênes, érables etc.. pour les hautes tiges).

**Pour le secteur 1AUXb**, les préconisations architecturales devront se référer à l'étude L111-1-4.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

## **ARTICLE 1AUx12 - 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.

### **Pour les secteurs 1AUx et 1AUxh**

Il est exigé au minimum pour les bureaux et services :

- pour les surfaces commerciales situées dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville), il est préconisé 6 places de parking pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les surfaces à usages de bureaux ou de services : 4 places par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de SHON,
- Pour les hôtels : une place par chambre,
- Pour les restaurants : une place par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou café bar,
- Pour les établissements industriels : une place par et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

**Pour le secteur 1AUxa**, le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations, (habitat, personnel, livraison...) doit être assuré en dehors du domaine public.

**Pour le secteur 1AUxb**, les besoins de stationnement correspondant à l'opération doivent être intégralement pourvus sur le tènement de l'opération.

## **ARTICLE 1AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Le schéma d'organisation doit être conforme avec le dossier de L.111-1-4 d'Amendement Dupont ci-joint pour les zones 1AUx et le sous-secteur 1AUxh :

- 8 mètres d'espace paysagé entre l'alignement de la RD 1075 et le début des stationnements côté Ouest et 10 mètres côté Est.
- Mise en place de bornes paysagères composées de 4 arbres (type platanes, frênes, érables, tilleul) côté Est de la RD 1075 entre le rond-point et le début de l'urbanisation existante.
- Alignement d'arbres (type platanes, frênes, érables, tilleul) côté Ouest de la RD1075.

**Dans le secteur 1AUxa**, les espaces sur 10 mètres de profondeur par rapport aux limites d'emprise de la RD 1084 seront obligatoirement traités en espaces verts. L'aménagement des parcelles devra comporter 20% d'espaces verts.

Pour les aires de stationnement de véhicules légers, il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement

**Pour le sous-secteur 1AUxb**, l'organisation des espaces libres et plantations doit se conformer à l'orientation d'aménagement et de programmation annexée au présent dossier.

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

### **ARTICLE 1AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,6.

Dans le secteur 1AUxa. Le COS n'est pas réglementé.

Pour le sous-secteur 1AUxb, le COS n'est pas réglementé.

Conformément à l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est autorisé, dans la limite de 20%, et dans le respect des autres règles du PLU, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE III**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Sa vocation est d'accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de Z.A.C., d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Comme le permet l'article L 123-2 du Code de l'Urbanisme, la zone 2AU des Maladières est couverte par un périmètre à l'intérieur duquel tout programme de logement devra comporter 20 % de logements locatifs sociaux.

Son urbanisation ne peut se faire qu'après modification du document d'urbanisme.

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

#### **ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU2 du présent règlement.

#### **ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à l'assainissement des eaux pluviales.

L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux sans création de logements ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles, à condition d'être compatible avec la capacité des équipements existants.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

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

### **ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès

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

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

#### 2) Voirie

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

### **ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Alimentation en eau

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### 2) Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

D'une manière générale, leur projet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

#### 4) Electricité et télécommunications

Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

#### 5) Eclairage des voies

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

## **ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative d'une distance au moins égale à 4 mètres.

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

- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tenements contigus ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
- Elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m et dont la longueur sur la limite séparative est de 6 mètres maximum.

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

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

| Type de construction      | Hauteur  |
|---------------------------|----------|
| Habitations individuelles | 7 mètres |
| Autres constructions      | 9 mètres |

## **ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR**

### Rappel :

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme demeure applicable :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve 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 ».

### Règle générale :

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.

Lorsqu'un projet d'ensemble justifie d'une recherche architecturale spécifique (bâtiment public, équipement collectif), l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère global de la concordance avec le caractère général du site.

### Prescriptions spéciales :

#### **1 - Implantation et volume**

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasses sont interdites.

#### **2 - Eléments de surface**

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

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte allant du rouge au brun.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

## **ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

### **ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

### **CHAPITRE IV**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUx**

La zone 2AUx est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme et à vocation intercommunautaire. Elle correspond à la zone de niveau 2 dans la hiérarchie des zones d'activités du SCOT.

Sa vocation à accueillir prioritairement, des activités industrielles, logistiques, technologiques, tertiaires ou de services, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Elle n'est pas destinée à recevoir des activités commerciales de type grande surface.

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

##### **ARTICLE 2AUx1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 2AU2 du présent règlement.

##### **ARTICLE 2AUx2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

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

Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient liés et nécessaires à des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à l'assainissement des eaux pluviales.

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

##### **ARTICLE 2AUx3 - ACCES ET VOIRIE**

###### 1) Accès

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

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

###### 2) Voirie

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

En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE 2AUx4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1) Alimentation en eau**

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

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

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, 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, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

D'une manière générale, leur projet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### **4) Electricité et télécommunications**

Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

### **5) Eclairage des voies**

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

## **ARTICLE 2AUx5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUx6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

| <b>Nature et désignation des voies</b> | <b>Recul minimum</b>                                                                                                                                      |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RD1084                                 | 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie (art. L 111-1-4)                                                                                         |
| Autres voies                           | 5 mètres minimum 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 |

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE 2AUx7 - 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 rapprochée, doit être au moins égale à 6 mètres.

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

## **ARTICLE 2AUx8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AUx9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AUx10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AUx11 - ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes : les matériaux réfléchissants sont interdits en toiture et en façade, sauf les panneaux solaires.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

## **ARTICLE 2AUx12 - 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 bureaux et services :

- pour les surfaces commerciales situées dans les zones d'activités économiques (hors centre-ville), il est préconisé 6 places de parking pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les surfaces à usages de bureaux ou de services : 4 places par tranche indivisible de 100m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les hôtels : une place par chambre.
- Pour les restaurants : une place par 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant et/ou café bar
- Pour les établissements industriels : une place par et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

### **ARTICLE 2AUx13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

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

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

### **ARTICLE 2AUx14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

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

### **CHAPITRE I**

#### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel. Elle regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole comprend un sous-secteur **As** où toute construction est interdite. Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Les secteurs concernés par la protection des ressources naturelles, sont matérialisés par une trame spécifique.

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

#### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. » définition L.311-1 du Code Rural.

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

**Dans le secteur As**, toute construction est interdite à l'exception de :

- l'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux sans création de logements.
- la reconstruction à l'identique après sinistre, sans création de logement.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique à la protection des ressources naturelles, se référer au rapport de l'hydrogéologue.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIERES**

Tout nouveau bâtiment d'élevage, y compris l'extension des bâtiments existants devra être éloigné d'au moins 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat, sauf impossibilité technique ou topographie.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ou équipements (garage, piscine...) directement liées et nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées dans la mesure où leur localisation atteste de ce lien et de cette nécessité.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à une distance inférieure à 100 mètres des bâtiments du siège de celui-ci.

Les constructions à usage d'équipements publics, d'équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements, si elles sont compatibles avec la destination de la zone et de faible emprise au sol (pylônes, abris bus, station d'épuration...).

Les gîtes, fermes auberges, chambres d'hôtes et camping à la ferme sont autorisés s'ils permettent des compléments de rémunération pour un agriculteur en activité et si l'aménagement est étroitement lié aux bâtiments d'exploitation.

Les activités de transformation des productions agricoles et de vente complémentaires à une exploitation agricole existante, cette dernière restant son activité principale.

Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques annexé.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du rapport du géologue annexé.

Au lieu-dit La Roche, dans un secteur identifié à risques naturels sur le plan de zonage, le permis de construire peut être refusé si le pétitionnaire n'est pas en mesure de garantir la faisabilité de son projet compte tenu de l'existence du risque.

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

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

#### 1) Accès :

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.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

## 2) Voirie :

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

## **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1) Alimentation en eau :

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

L'utilisation en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### 2) Assainissement des eaux usées

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

Toutefois, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

### 3) Eaux pluviales et ruissellement

Les eaux pluviales et de ruissellement doivent être :

- soit absorbées sur le tènement par des puits d'infiltration ou bassin d'orage qui permettront de rendre au milieu naturel, tout ou partie, des eaux qui lui revenaient naturellement.
- soit dirigées vers un déversoir désigné par l'autorité compétente.

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

Non règlementé

## **ARTICLE A6 - 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 :

| <b><i>Nature et désignation des voies</i></b> | <b><i>Recul</i></b>                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| RD1075 et RD1084                              | 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie hors zone urbanisée selon cartographie plan de l'Amendement Dupont sauf pour les exceptions énumérées au L.111-1-4 du code de l'urbanisme. |
| Autres voies                                  | 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie                                                                                                                                            |

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

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

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

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles A6, 7, **8, 12** et 13 du présent chapitre.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à : un étage sur rez-de-chaussée pour les habitations.

- 10 mètres à l'égout du toit pour toute autre construction.
- 20 mètres pour les équipements nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (silos, tours...).

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

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

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.

### **Couvertures :**

- Les couvertures des habitations seront à deux pans.
- Pour les habitations, les couvertures doivent être en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte allant du brun au rouge uniquement.
- Pour les autres bâtiments, les couvertures pourront être en Fibrociment, bacs acier ou autre matériau de teinte neutre sombre (couleur terre, lauze ou autre).
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont toutefois autorisés pour les

bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les pentes de toitures doivent être comprises entre 10 et 30° pour les bâtiments d'exploitation et doivent être de 26° minimum pour les maisons d'habitation.

#### **Recherche architecturale**

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

#### **Recherche architecture bioclimatique**

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

### **ARTICLE A12 -STATIONNEMENT**

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

## **CHAPITRE I**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**

La zone N, zone naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune, 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'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux sous-secteurs :

- le secteur Nce concerne les installations d'accueil pour la population touristique (camping) et de sport sous réserve de la compatibilité avec le PPRI (ci-joint en annexe).
- Le secteur Np concerne l'ancien château de Pont d'Ain et son parc afin de mettre en valeur le site et le patrimoine bâti existant.

Les secteurs concernés par un risque naturel, sont matérialisés par une trame spécifique sur le plan de zonage.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique à la protection des ressources naturelles, se référer au rapport de l'hydrogéologue.

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

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits dans les zones N :

- Les constructions à usage :
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôt commercial,
  - artisanal et industriel.
  - d'habitation sauf celle autorisée à l'article N2,
  - hôtelier,
  - de commerce,
  - de stationnement.
- Le camping et le stationnement des caravanes hors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour l'environnement.
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les parcs d'attractions ouverts au public,
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public

- 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.

En secteur Nce, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux sans création de logements ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles (garage, piscine...), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements existants.

L'extension des constructions d'habitations existantes sous réserve de respecter le règlement du PPRI.

Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations forestières et les équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone dès lors qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les installations et équipements liés aux centrales hydroélectriques.

**Dans le secteur Np**, L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles (garage, piscine...), à condition d'être compatible avec la capacité des équipements existants.

**Dans le secteur Nce** et sous réserve de la compatibilité avec le PPRI (ci-joint en annexe).

- les équipements collectifs destinés aux activités sportives, éducatives et de plein air.
- les campings caravanning ainsi que les bâtiments nécessaires à leur gestion.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du Plan de Prévention des Risques.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique de la protection de la ressource naturelle, les constructions sont autorisées sous conditions de respecter les prescriptions du règlement du rapport de l'hydrogéologue.

A Oussiat, dans un secteur identifié à risques naturels sur le plan de zonage, le permis de construire peut être refusé si le pétitionnaire n'est pas en mesure de garantir la faisabilité de son projet compte tenu de l'existence du risque.

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

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.

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

#### 2) Voirie :

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

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

#### 1) Alimentation en eau :

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

L'utilisation en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### 2) Assainissement des eaux usées

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

Toutefois, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

#### 3) Eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

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.

L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

#### 4) Electricité et télécommunications

Les branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Tous les réseaux d'électricité et de télécommunications doivent être enterrés obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

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

Non réglementé

## **ARTICLE N6 - 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 :

| <b>Nature et désignation des voies</b>                                                 | <b>Recul</b>                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A42                                                                                    | 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie hors zone urbanisée selon cartographie plan de l'Amendement Dupont sauf pour les exceptions énumérées au L.111-1-4 du code de l'urbanisme |
| RD1075 et RD1084                                                                       | 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie hors zone urbanisée selon cartographie plan de l'Amendement Dupont sauf pour les exceptions énumérées au L.111-1-4 du code de l'urbanisme  |
| Autres voies et sections des A42, RD1075 et RD984 non frappées par l'Amendement Dupont | 5 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.                                                                                                                            |

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

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

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

Une implantation différente peut être admise dans le cadre de constructions d'ouvrages ou de bâtiments d'intérêt public (EDF, télécommunications...) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

Non réglementé.

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

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles N6, 7, 8, 12 et 13 du présent chapitre.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

En périphérie des stockages extérieurs des clôtures doivent être mises en place afin de cacher visuellement ceux-ci du domaine public.

### **Recherche architecturale**

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

### **Recherche architecture bioclimatique**

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

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

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

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

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

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

### **3) Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :**

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

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

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

Non réglementé.