

COMMUNE DE :

SOIRANS

P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

**REVISION
GENERALE N°2**

Approuvée le :
17 juin 2009

VISA

Date :

Le Maire,

Modifications - Révisions - Mises à jour :

-POS approuvé le 13 juin 1989
-Révision générale n°1 approuvée le 6 septembre 1996
-Mise à jour par arrêté du 26 mars 1999
-Révision générale prescrite le 12 décembre 2001
-Projet arrêté le 16 octobre 2007

DOCUMENT TEXTE

PIECE N°

6

Document réalisé par :



10 Rond Point de la Nation - 21000 DIJON - Tél: 03,80,73,40,50 - FAX: 03,80,73,37,72
e-mail: bafu@wanadoo.fr

**Bureau
d'Aménagement
Foncier
et d'Urbanisme**

COMMUNE DE SOIRANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de Soirans représenté sur les divers plans de zonage.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1° Les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, R 111-1, R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme

2° Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

3° Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres aux dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme et à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques.

4° Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Le règlement de Soirans s'apprécie au regard de l'ensemble du projet sauf pour les articles 6, 7 et 12 qui s'appliquent au tènement foncier d'assiette d'un projet de construction.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de Soirans délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

ZONES URBAINES, DITES « ZONES U » :

- **Zones U** : elles couvrent les zones d'habitat récent ou ancien, et comportent deux secteurs particuliers :

Ui : soumis au risque d'inondabilité.

Um : abritant une mixité de destination dont de l'habitat, de l'activité agricole et de l'activité économique.

- **Zone UE** : elle couvre un secteur d'activités économiques.

ZONES A URBANISER, DITES « ZONES AU » :

- **Zones AU** : elles couvrent des secteurs destinés à l'habitat.

- **Zones AUE** : elles couvrent des secteurs destinés aux activités économiques. Elles ont fait l'objet d'une étude d'entrée de ville.

- **Zone AUS** : elle couvre une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU.

ZONES AGRICOLES, DITES « ZONES A » :

Elles couvrent des secteurs où demeurent des terres favorables à l'activité agricole.

Elles comprennent un secteur **Ai** soumis au risque d'inondabilité.

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES, DITES « ZONES N » :

La **zone N** est une zone de protection des milieux naturels et des forêts. Elle comprend un secteur **Ni** soumis au risque d'inondabilité.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - IMMEUBLES BATIS EXISTANTS – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

1° *"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"* (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces adaptations mineures doivent être motivées, ne peuvent porter que sur les articles 3 à 13 de chaque règlement de zone et sont exclusives de tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2° Les équipements techniques (transformateurs électriques, abris bus, etc.) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements de zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics, sous réserve de s'intégrer harmonieusement au paysage bâti existant.

3° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (cf. article L 111-3 al.1 du Code de l'Urbanisme)

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. (cf. article L 111-3 al.2 du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE 5 : RAPPELS

1 Archéologie :

De nouvelles procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sont entrées en vigueur : loi n° 2001-44 du 17/01/2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 01/08/2003 – Décret d'application n° 2002-89 du 16/01/2002, modifié par le décret n° 2004-490 du 03/06/2004.

Conformément à l'article 1 du décret n° 2002-89, modifié par l'article 4 du décret n° 2004-490 du 03/06/2004, la saisine du Préfet de région est obligatoire pour les opérations suivantes, quel que soit leur emplacement :

- les zones d'aménagement concerté (ZAC) créées en application de l'article L 311.1 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les opérations de lotissement régies par l'article R 421.19 du code de l'Urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421.17 du code de l'Urbanisme,
- les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122.1 du code de l'environnement,
- les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques, qui sont dispensés d'autorisation d'Urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L 621.9 du code du patrimoine.

Les autres opérations (permis de construire, de démolir ou déclarations préalables) donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'elles seront effectuées **dans des zones délimitées par arrêté du Préfet de Région et/ou lorsqu'elles porteront sur des emprises au sol supérieures à un seuil fixé dans les mêmes formes.**

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du Décret de 05/02/1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonages. On se reportera utilement au PLU, document d'Urbanisme pour lequel le Service Régional d'Archéologie, dans le cadre des consultations, a été amené à communiquer un certain nombre d'informations sur l'état des connaissances sur le patrimoine archéologique – au moment de l'enquête – dans le cadre du porter à connaissance.

Enfin, en application du titre III de la Loi du 27/09/1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application de la Loi n° 80-832 du 15/07/1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2- **L'ordonnance du 8 décembre 2005 réforme le régime des autorisations de construire.**

Le nouvel article R.421-1 du Code de l'urbanisme prévoit que toutes les constructions nouvelles, à l'exception de celles qui sont dispensées de toutes formalités au titre du Code de l'urbanisme, et de celles soumises à déclaration préalable, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Donc toutes les constructions nouvelles ne figurant ni dans la liste des constructions dispensées de toute formalités, ni dans celle des constructions exemptées de permis, doivent faire l'objet d'un permis de construire.

A noter que dans le rappel ci-après il n'est pas évoqué le cas des sites classés et secteurs sauvegardés puisqu'il n'en existe pas à SOIRANS.

Ces listes sont les suivantes :

CONSTRUCTIONS NOUVELLES DISPENSEES DE TOUTES FORMALITES AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME

En raison de leur nature ou de leur faible importance (R. 421-2)

- Constructions nouvelles d'une hauteur < 12 m ne créant pas de surface de plancher ou créant une $SHOB \leq 2 \text{ m}^2$
- Habitations légères de loisirs d'une $SHON \leq 35 \text{ m}^2$ implantées dans un terrain de camping ou un parc résidentiel de loisirs autorisé
- Éoliennes d'une hauteur < 12 m
- Piscines dont le bassin a une superficie $\leq 10 \text{ m}^2$
- Châssis et serres d'une hauteur $\leq 1,80$ m
- Murs d'une hauteur < 2 m
- Clôtures y compris celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, sauf si le règlement les y soumet expressément, ce qui sera le cas à SOIRANS (suite à une délibération).
- Mobilier urbain
- Caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière

En raison de leur nature (R. 421-3 et R. 421-4)

- Canalisations, lignes et câbles souterrains
- Murs de soutènement
- Ouvrages d'infrastructure terrestre, maritime ou fluviale : voies, ponts, infrastructures portuaires ou aéroportuaires

En raison de leur caractère temporaire R. 421-5 à R. 421-7. (*Le constructeur est alors tenu de remettre les lieux en leur état initial*).

- Constructions implantées pour une durée ≤ 3 mois.
- Constructions admises pour une durée ≤ 1 an :
 - Relogement d'urgence des victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique.
 - Classes démontables dans les établissements scolaires ou universitaires (1 année scolaire).
 - Constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants implantées à moins de 300 m d'un chantier.
 - Constructions et installations liées à une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive pour la durée de la manifestation.
- Constructions admises pour la durée du chantier :
 - Constructions directement nécessaires à la conduite des travaux.
 - Installations liées à la commercialisation du bâtiment en cours de construction.

Nécessitant le secret pour motif de sécurité (R. 421-8)

- Constructions couvertes par le secret de la défense nationale.
- Constructions situées à l'intérieur des arsenaux de la marine, des aéroports militaires et des grands camps figurant sur une liste fixée par arrêté.
- Dispositifs techniques nécessaires aux systèmes de radiocommunication numérique de la police et de la gendarmerie nationales.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES SOUMISES A DECLARATION PREALABLE.1

Constructions nouvelles (R. 421-9)

- Constructions ayant pour effet de créer une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m²
- Habitations légères de loisirs d'une SHON > 35 m²
- Constructions (autres qu'éoliennes) d'une hauteur > à 12 m créant une SHOB ≤ 2 m².
- Ouvrages et accessoires des lignes de distribution d'énergie électrique d'une tension < 60 000 volts.
- Murs d'une hauteur ≥ 2 m.
- Piscines d'une superficie ≤ 100 m² non couvertes ou dont la couverture (fixe ou mobile) est < à 1,80 m.
- Châssis et serres d'une hauteur comprise entre 1,80 m et 4 m et d'une surface au sol ≤ 2 000 m² sur une même unité foncière.

Travaux sur constructions existantes R. 421-17, (autres que travaux d'entretien et de réparation ordinaires).

- Création d'une SHOB > 2 m² et ≤ 20 m².
- Transformation de plus de 10 m² de SHOB en SHON.
- Ravalement.
- Modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment.
- Changement de destination d'un bâtiment entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9.
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager :
 - identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu (en vertu du 7° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme).
 - à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique.

Installations et aménagements (R. 421-23)

- Lotissements non soumis à permis d'aménager (définis à l'article R. 421-9, a, du code de l'urbanisme).
- Divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 du code de l'urbanisme².
- Terrains ne nécessitant pas de permis d'aménager, aménagés ou mis à disposition des campeurs de façon habituelle.
- Installation d'une caravane :
 - pour une durée > 3 mois par an (consécutifs ou non) hors terrain de camping et parc résidentiel de loisirs.
 - constituant l'habitat permanent des gens du voyage pour une durée > 3 mois consécutifs.
- Aires d'accueil des gens du voyage.
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, contenant 10 à 49 unités.
- Affouillements d'une profondeur > 2 m et exhaussements d'une hauteur > 2 m, sur une superficie ≥ 100 m² sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.
- Coupes ou abattages d'arbres
- Modification ou suppression d'un élément présentant un intérêt patrimonial ou paysager identifié dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ou à défaut de PLU, identifié par délibération du conseil municipal après enquête publique.

¹ Sous réserve des dispenses en vertu d'une autorisation relevant d'une autre législation.

² Sauf divisions dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, d'une opération d'aménagement foncier rural ou encore résultant d'un bail rural consenti à un agriculteur.

PROJETS SOUMIS A PERMIS D'AMENAGER

Hors secteurs protégés (dans la mesure où il n'existe pas de secteurs protégés à Soirans).

- Lotissements créant plus de 2 lots à construire³ :
 - prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs
 - ou situés dans un site classé ou un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.
- Remembrements réalisés par une AFU libre prévoyant la réalisation de voies ou espaces communs
- Terrains de camping :
 - création ou agrandissement d'un terrain d'une capacité d'accueil > 20 personnes ou > à 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
 - réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements
 - travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations
- Parcs résidentiels de loisirs :
 - création ou agrandissement
 - réaménagement augmentant de plus de 10 % le nombre d'emplacements
 - travaux modifiant substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.
- Villages de vacances classés en hébergement léger (création ou agrandissement)
- Terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports d'une superficie > 2 hectares
- Golfs d'une superficie > 25 hectares
- Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs contenant plus de 50 unités.
- Affouillements d'une hauteur > 2 m et exhaussements d'une profondeur > 2 m portant sur une superficie $\geq$ 2 hectares⁴.

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION

Ils relèvent en principe du régime déclaratif sauf lorsqu'ils s'accompagnent de modifications des structures porteuses du bâtiment ou de la façade. Ils sont alors soumis à permis de construire.

CLOTURES

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable dans le champ de visibilité d'un monument historique et dans les zones définies par délibération du Conseil Municipal.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 et R. 130-1 du code de l'urbanisme.

AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Lorsque le permis de construire est soumis pour avis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France, il est recommandé de lui soumettre le projet de construction dès le stade de l'esquisse.

³ Sur une période de moins de 10 ans

⁴ Sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES URBAINES SONT :

- **Zones U** : elles couvrent les zones d'habitat récent ou ancien, et comportent deux secteurs particuliers :

Ui : soumis au risque d'inondabilité.

Um : abritant une mixité de destination dont de l'habitat, de l'activité agricole et de l'activité économique.

- **Zone UE** : elle couvre un secteur d'activités économiques.

CHAPITRE 1 : ZONE U

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE U :

Principalement affectée à l'**habitation**, cette zone peut accueillir des constructions abritant des services et activités divers compatibles avec l'habitation.

Elle comprend un secteur **Ui** soumis au risque d'inondation.

Elle comprend également un secteur **Um** qui correspond à un secteur d'habitat ancien recevant de l'habitat, des bâtiments et activités agricoles ainsi que de l'activité économique autre. La réglementation de ce secteur tient compte de l'existant et permet poursuite des activités ou une évolution de la destination des bâtiments d'activités vers l'habitat, sauf pour le site de l'ancien château (chemin de la Ferme) ou l'évolution vers l'habitat est interdite.

Elle comprend une **zone d'exposition au bruit** qui correspond à une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 905.

Des dispositions particulières s'appliquent aux éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique identifiés dans le plan de zonage, au titre des objectifs qualitatifs énoncés dans les "orientations architecturales et paysagères" du document "orientations d'aménagement", et selon les indications faites dans les « Fiches Paysage » annexées au rapport de présentation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions agricoles à l'exception du secteur **Um**.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités économiques.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre.
- Le camping et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes, l'exception du secteur **Um**.
- Les exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m sauf impératif technique.
- Les niveaux enterrés totalement.
- les nouvelles constructions à destination d'habitat ou le changement de destination vers l'habitat pour le secteur **Um** de l'ancien Château, chemin de la Ferme.

Sont également interdits en secteur **Ui** :

- Les niveaux enterrés totalement ou partiellement.
- Les exhaussements de sol susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues.

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

1- Toutes les activités économiques non agricoles sont autorisées sous condition de compatibilité (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives) avec un quartier d'habitation.

2- Les activités agricoles ainsi que les terrains affectés au garage collectif de caravanes sont autorisés en secteur **Um** uniquement et sous condition d'une compatibilité avec un quartier d'habitation.

3- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, de santé, de soins, et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique ne sont autorisées dans le couloir de bruit figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

4- Déclaration préalable au titre de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005

- Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de paysage identifié dans le document "Fiches d'identification du patrimoine" dites « Fiches paysage », en application du 7° de l'article L123-1 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

5- De plus en secteur **Ui**, les constructions et utilisations du sol doivent répondre aux conditions supplémentaires suivantes :

- Ne pas être susceptibles de limiter le champ d'expansion des crues,
- que le niveau du plancher le plus bas soit situé au-dessus de la cote des plus hautes eaux connue.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement

de la voie de desserte, sauf impératif technique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

Pour les piscines, une disposition doit être prise pour éviter un retour d'eau de la piscine vers le réseau d'eau potable.

2 – ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée.

Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des **eaux usées autres que domestiques** dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales.

Les **eaux de piscine** doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

Eaux pluviales :

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres :

De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3 – RESEAUX SECS

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristique minimale de terrain.

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

1- Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

2- En cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc ...), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

3- Les constructions à destination de stationnement doivent s'implanter en respectant un recul d'au moins **6 m** au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.

4- Les autres constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à **4 mètres**.
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant

5- Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

6- Les piscines, les abris de jardin, les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Mis à part lorsque l'implantation en limite est autorisée ci après, les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($H/2 \leq d \leq 3m$).

2- Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des **baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($H_b \leq d \leq 3m$).

3- De plus, dans le cas de façades accueillant **balcons, terrasses ou toitures terrasses**, la distance comptée horizontalement entre le niveau extérieur de la dalle de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($2H_p \leq d \leq 3m$).

4- Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

5- **Les constructions annexes** pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur mesurée au niveau de la sablière n'excède pas 3,20 mètres et si elles remplissent les conditions suivantes :

- la longueur maximale est de 10 mètres
- une seule construction par limite séparative.

6- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un **bâtiment existant** sur le tènement objet de la demande ou sur le tènement riverain, qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- dans le cas d'un **retour d'une construction** implantée en partie à l'alignement,
- ou si elle fait l'objet d'une **autorisation de construire commune** avec le fond voisin (permis groupé par exemple).

7- Par ailleurs, les **ouvrages d'intérêt collectif** et les équipements publics peuvent être édifiés en limite séparative.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

1- En secteur **Um** il n'est fixé aucun CES.

2- Dans le reste de la zone

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder **0,40**.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{surface du terrain}} < 0,40$$

3- Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt collectif si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- En secteur **Ui**, les niveaux tout ou partiellement enterrés sont interdits. La dalle de construction du rez-de-chaussée doit se situer au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

2- Dans toute la zone, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **6 m** maximum à la sablière par rapport au terrain et **12 m** à la sablière pour les bâtiments agricoles en secteur **Um**. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

3- Par ailleurs, la hauteur des **abris de jardin** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

4- Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si :

- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.
- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur étant alors limitée à 6 m à la sablière.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – GENERALITES

Les constructions y compris les annexes (sauf les bâtiments agricoles) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche

dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

En secteur **Um**, l'aspect des bâtiments agricoles devra être adapté au caractère dominant d'habitat dans l'environnement afin de ne pas dénaturer la qualité urbanistique et architecturale du quartier.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

Des prescriptions sont imposées lors de travaux sur des éléments présentant un intérêt architectural, pittoresque, historique ou urbanistique, en vertu de l'article R.111-21 et des orientations architecturales et paysagères retenues par la commune, à l'appui du descriptif et des recommandations qui figurent dans le rapport de présentation et les « Fiches paysage ».

2 – TOITURES

Formes de toitures :

S'il existe une **pente**, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les **toitures à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les apprentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Les **toitures-terrasses** devront être inaccessibles si elles ne respectent pas la distance minimale par rapport à la limite séparative mentionnée à l'article 7.

Ces règles sur la forme de la toiture ne sont pas applicables aux **bâtiments agricoles ou d'activités** en secteur **Um**.

Matériaux de toitures en cas de pente :

- Les bâtiments seront couverts par :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect

proche des précédents,

• d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.

- Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé ainsi que tout matériau non revêtu, brillant, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

- Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques ou à usage agricole.

- Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les toitures des **annexes de moins de 20 m²** de surface non accolées au bâtiment principal et pour les **toitures des vérandas**.

3 – MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
 - l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
 - les bardages saufs pour les bâtiments agricoles en secteur **Um**.
- Toutefois, les bardages en bois ne sont pas eux-mêmes interdits. Cependant l'élément bois, sur les façades des constructions principales ne doit pas aboutir à créer un aspect extérieur non compatible avec l'architecture régionale.

4 – CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.

- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les clôtures composées uniquement de **végétaux** sont interdites.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la **visibilité et la sécurité** de la circulation des véhicules et des piétons.

5- DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement. Les abris de jardins peuvent être en bois.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2-Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé 1 place par tranche de 60 m² de SHON nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant toutefois qu'il ne sera pas exigé plus de 3 places par logement.

3- Pour les **autres destinations**, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

- Activités tertiaires (bureaux...) :

Deux places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m² de surface hors oeuvre nette.

- Les commerces :

Trois places de stationnement par tranche pour les dix premières tranches de 50 m² de surface de vente et de réserve puis,

Une place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m².

- Equipements hôteliers et restaurants :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Etablissements industriels et artisanaux :

Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

- Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux : une place de stationnement pour 2 lits.

Salles de spectacles et de réunion : une place de stationnement pour 10 fauteuils.

4- Modalités d'application : chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées, compte pour une tranche entière. Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : minimum 5,5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1- LES ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers pourront être imposés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 : ZONE UE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE UE :

Il s'agit d'une zone affectée aux activités économiques n'acceptant l'habitat que sous de strictes conditions.

Elle comprend une **zone d'exposition au bruit** qui correspond à une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 905.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions à vocation agricole ou forestière,
- le camping, le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.
- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article UE2,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les carrières.

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

1- Sous condition qu'elles soient **compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation** en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives sont autorisées les constructions et installations à usage :

- d'activités économiques et leurs annexes,
- d'entrepôts s'ils sont le complément d'une activité située à Soirans ou dans une Commune limitrophe.

2- Les constructions d'**habitation** ainsi que leurs annexes sont autorisées (sauf les piscines) seulement si :

- elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone,
- elles sont intégrées au bâtiment d'activité,
- dans la limite de 100 m² habitables par logement,
- et dans la limite d'une unité par installation économique.

3- Les **exhaussements et affouillements**, sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.

4- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, de santé, de soins, et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique ne sont autorisées dans le couloir de bruit figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à **l'isolation acoustique**.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

Aucun nouvel accès ne sera créé sur la RD 905.

2 – VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics.

De plus, les constructions ne doivent pas compromettre les possibilités d'accessibilité aux zones constructibles riveraines.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront être réalisés

dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée.

Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des **eaux usées autres que domestiques** dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres :

De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3– RESEAUX SECS

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est imposée afin de ne pas nuire à l'image du bourg depuis la RD 905 qui le traverse.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est fixé aucune caractéristique minimale de terrain.

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

1- LE PRINCIPES

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux emprises publiques suivantes :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

Toutes les constructions devront respecter **la marge de recul** figurée au document graphique.

De plus, les constructions et installations doivent respecter un **recul d'au moins 6m** par rapport à l'alignement.

2- LES EXEPTIONS

Les ouvrages techniques de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'implantations différentes si le projet le justifie.

En cas de configuration particulière (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc ...), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment ou de l'installation et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points (**$d > H/2$**) et doit être au moins égale à **4 m**.

2- Ne sont pas pris en compte pour ce calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc...) dépassant de la toiture,
- Toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

3- Les ouvrages techniques de faible emprise, nécessaires au fonctionnement des

services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'implantations différentes si le projet le justifie.

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

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect des conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Les **niveaux enterrés** totalement sont interdits.

2- La **hauteur** des nouvelles constructions par rapport au terrain ne doit pas excéder 9 m à la sablière ou 6m à la sablière pour les parties de bâtiment affectées à l'habitation.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

3- Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

4- La hauteur des **abris de jardins**, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

5- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'une hauteur différente si le projet le justifie.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1-GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2- MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Sont interdits :

- les **imitations de matériaux**, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de **blanc pur ou de couleurs criardes** ou discordantes sur les murs. Toutefois, l'utilisation de ces couleurs vives est autorisée sur une surface ne devant pas excéder 15% des façades lorsque cela se justifie par le besoin du pétitionnaire de reprendre les **couleurs de son enseigne** ou de son organisme.
- les **bardages** en tôle galvanisée non peinte.

3- CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Des dispositions différentes pourront être admises si nécessaire en vue d'assurer la **sécurité** des entreprises, lorsque la nature de l'activité le justifie et d'autres couleurs si elles sont liées à l'enseigne ou à l'organisme du pétitionnaire.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la **visibilité et la sécurité** de la circulation des véhicules et des piétons.

4- DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en **dehors des voies publiques**.

2- Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être **adaptés à la destination** tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs (livraisons).

3- Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé 1 place par tranche de 60 m² de SHON nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant toutefois qu'il ne sera pas exigé plus de 3 places par logement.

Chaque place devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur 5.5 m
- Largeur 2.7 m

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1- Une réflexion sur les espaces à planter sera menée dans chaque opération d'aménagement ou de construction.

2- Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

3- Dans tous les cas, les espaces non bâtis et les aires de stationnement devront être plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE III – ZONES AU

Article R 123-6 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'Urbanisme ».

LES ZONES A URBANISER SONT :

- **Zones AU** : elles couvrent des secteurs destinés à l'habitat.
- **Zones AUE** : elles couvrent des secteurs destinés aux activités économiques. Elles ont fait l'objet d'une étude d'entrée de ville.
- **Zone AUS** : elle couvre une zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU.

CHAPITRE 1 : ZONE AU

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DES ZONES AU

Il s'agit d'une zone non équipée à l'intérieur, réservée à l'urbanisation future de la commune à vocation principalement d'habitat mais acceptant également quelques activités afin d'obtenir des zones d'animation.

Seuls pourront être admis les projets de construction s'intégrant dans une opération d'aménagement d'ensemble sur tout ou partie de la zone selon le cas (voir orientations d'aménagement), dans la mesure où les équipements engendrés sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur.

Elle comprend une **zone d'exposition au bruit** qui correspond à une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 905 et de 300 m de part et d'autre de l'A 39.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions agricoles ou forestières.
- Les opérations d'ensemble à usage d'activités économiques.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de matériaux inertes non naturels à l'air libre.
- Le camping et le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes.
- Les exhaussements de sol supérieurs à 1,50 m sauf impératif technique.
- Les niveaux enterrés totalement.

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

1- Toutes les activités économiques non agricoles sont autorisées sous condition de **compatibilité avec un quartier d'habitation** (salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives).

2- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, de santé, de soins, et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique ne sont autorisées dans le couloir de bruit figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à **l'isolation acoustique**.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

La voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés aux orientations d'aménagement.

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 5 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - VOIRIE

Le principe est que les voies de desserte avec circulation automobile à double sens présenteront les caractéristiques minimales ci-après :

- Largeur de la plate-forme : 8 m,
- Largeur de chaussée : 5 m.

Toutefois, pour les voies desservant 3 logements au plus et pour les voies à sens unique, la largeur minimale de plate-forme est portée à 6 m. Par ailleurs, certains ajustements pourront être admis pour une opération d'ensemble.

La longueur des impasses définitives est limitée à 150 m (aire de retournement des

véhicules comprise).

Les impasses de plus de 50 m de longueur comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Les dispositions du présent paragraphe 2 ne sont pas applicables lorsque la situation est irrémédiable, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

Pour les piscines, une disposition doit être prise pour éviter un retour d'eau de la piscine vers le réseau d'eau potable.

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée.

Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des **eaux usées autres que domestiques** dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales.

Les **eaux de piscine** doivent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales de l'habitat lorsqu'il existe ou dans le cas contraire, dans le milieu naturel. Lors des vidanges, le propriétaire de la piscine doit s'assurer que l'eau rejetée ne contient plus aucune trace de produit de traitement.

Eaux pluviales :

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres :

De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3- RESEAUX SECS

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est imposée en raison du contexte très ouvert des paysages de la Commune.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales de terrain.

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

1- Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que :

- les voies ouvertes à la circulation des voitures
- les cheminements piétonniers
- les espaces verts d'une largeur de moins de 6 m.

2- Toutefois en cas de **configuration particulière** (ex : terrain desservi par deux voies, angles de rues, fort dénivelé au droit de l'emprise publique, construction préexistante en retrait de la voie, etc ...), dans un souci de sécurité ou de bonne intégration architecturale et paysagère, des implantations différentes des principes ci-dessous pourront être admises.

3- **Les constructions à destination de stationnement** doivent s'implanter en

respectant un recul d'au moins **6 m** au droit des entrées de garage par rapport à l'alignement, sauf impératif technique ou situation irrémédiable à justifier.

4- Les autres constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement,
- soit à une distance de l'alignement au moins égale à **4 mètres**.
- soit dans le prolongement d'un bâtiment existant

5- Des implantations différentes peuvent être autorisées dans le cas d'un **retour d'une construction** implantée en partie à l'alignement.

6- **Les piscines**, les abris de jardin, les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Mis à part lorsque l'implantation en limite est autorisée ci après, les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres ($H/2 \leq d \leq 3m$).

2- Toutefois, dans le cas de murs ou de toitures comportant des **baies avec vue**, la distance comptée horizontalement entre le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($H_b \leq d \leq 3m$).

3- De plus, dans le cas de façades accueillant **balcons, terrasses ou toitures terrasses**, la distance comptée horizontalement entre le niveau extérieur de la dalle de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ($2H_p \leq d \leq 3m$).

4- Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

5- **Les constructions annexes** pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur mesurée au niveau de la sablière n'excède pas 3,20 mètres et si elles remplissent les conditions suivantes :

- la longueur maximale est de 10 mètres
- une seule construction par limite séparative.

6- Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un **bâtiment existant** sur le tènement objet de la demande ou sur le tènement riverain, qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,

- dans le cas d'un **retour d'une construction** implantée en partie à l'alignement.
- ou si elle fait l'objet d'une **autorisation de construire commune** avec le fond voisin (permis groupé par exemple).

7- Par ailleurs, les **ouvrages d'intérêt collectif** et les équipements publics peuvent être implantés différemment si le projet le justifie.

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

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

1- Aucun CES n'est fixé pour les destinations autres que l'habitat.

2- Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors œuvre de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

N'entrent également pas dans le calcul, les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement, si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus, en continuité avec le sol naturel, ni les piscines et cours de tennis.

Coefficient d'emprise au sol :

$$\frac{\text{surface occupée}}{\text{Surface du terrain privatif}} \geq \text{CES}$$

Le Coefficient d'emprise au sol ne devra pas dépasser **0,4**.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Les niveaux totalement enterrés sont interdits.

2- Dans toute la zone, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder **6 m** maximum à la sablière par rapport au terrain naturel. Dans le cas de combles aménagés, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de constructions avec des décalages de niveaux.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à l'alignement ou à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du sol naturel.

3- Par ailleurs, la hauteur des **abris de jardin** ne faisant pas corps avec la construction,

mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

4- Les constructions édifiées **en limite séparative** ne pourront excéder 3,20 m de hauteur (hauteur mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb de la limite et par rapport au niveau du terrain voisin avant aménagement personnel) sauf si :

- elles s'appuient à une construction déjà implantée en limite de propriété sur le fonds voisin, la hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment existant.
- ou si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé par exemple), la hauteur étant alors limitée à 6 m à la sablière.

5- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics ou d'intérêt collectif pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

1- GENERALITES

Les constructions y compris les annexes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2- TOITURES

Formes de toitures :

S'il existe une **pente**, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation ou d'hostellerie.

Les **toitures à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

Les **toitures-terrasses** devront être inaccessibles si elles ne respectent pas la distance

minimale par rapport à la limite séparative mentionnée à l'article 7.

Matériaux de toitures en cas de pente :

- Les bâtiments seront couverts par :
 - les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
 - les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
 - les tuiles mécaniques rouges,
 - les bardeaux d'asphalte,
 - pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
 - d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.
- Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé ainsi que tout matériau non revêtu, brillant, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.
- Le fibrociment peut être utilisé en teinte naturelle ou brune comme matériau de couverture ou de bardage dans les bâtiments à usage d'activités économiques.
- Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les toitures des **annexes de moins de 20 m²** de surface non accolées au bâtiment principal et pour les **toitures des vérandas**.

3- MATERIAUX ET COULEURS

Une harmonie d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages sauf ceux en bois sous réserve que l'élément bois, sur les façades des constructions principales, n'aboutisse pas à créer un aspect extérieur non compatible avec l'architecture régionale. Les **abris de jardins** peuvent être en bois.

4- CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les clôtures maçonnées seront traitées de la même façon que les murs de façades des constructions.

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonnés d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les clôtures composées uniquement de **végétaux** sont interdites.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la **visibilité et la sécurité** de la circulation des véhicules et des piétons.

5- DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et **les installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

1-Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2-Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé 1 place par tranche de

60 m² de SHON nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant toutefois qu'il ne sera pas exigé plus de 3 places par logement.

3- Pour les **autres destinations**, le nombre de stationnement doit être adapté à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

- Activités tertiaires (bureaux...) :

2 places de stationnement pour la première tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette puis,

1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 40 m² de surface hors oeuvre nette.

- Les commerces :

3 places de stationnement par tranche pour les dix premières tranches de 50 m² de surface de vente et de réserve puis,

1 place de stationnement pour chaque tranche supplémentaire de 50 m².

- Equipements hôteliers et restaurants :

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

Ces exigences peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Etablissements industriels et artisanaux :

Une place par tranche de 50 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

- Certains établissements d'intérêt collectif :

Etablissements médicaux : une place de stationnement pour 2 lits.

Salles de spectacles et de réunion : une place de stationnement pour 10 fauteuils.

4- Modalités d'application : Chaque tranche résiduelle inférieure aux normes minimales susvisées, compte pour une tranche entière. Chaque place de stationnement devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur : minimum 5,5 m
- Largeur : minimum 2,7 m

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter :

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers pourront être imposés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

CHAPITRE 2 : ZONE AUE

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AUE

Il s'agit d'une zone non équipée à l'intérieur réservée à l'urbanisation future de la commune à **vocation principale d'activités économiques et d'équipements d'intérêt collectif** qui ne trouvent habituellement pas leur place au sein d'un quartier d'habitat ou dont la localisation est préférentielle en zone d'activités, mais acceptant les logements uniquement lorsque ils sont liées et nécessaires à l'activité économique.

Les projets de construction pourront être admis dans la mesure où les équipements engendrés sont pris en charge par l'aménageur ou le constructeur et où ils sont compatibles avec le **parti d'urbanisme de l'étude d'entrée de ville** réalisée pour cette zone et les **orientations d'aménagement** qui en découlent.

Les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- le camping, le stationnement de caravanes isolées, ainsi que les habitations légères de loisirs.
- les constructions à usage d'habitation sauf celles autorisées à l'article AUE2,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les carrières,
- l'activité de stockage de produits susceptibles d'être polluants pour la nappe.

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

1- Sous condition qu'elles soient **compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation** en terme de salubrité, sécurité, nuisances visuelles, sonores ou olfactives sont autorisées les constructions et installations à usage :

- d'activités économiques et leurs annexes,
- d'entrepôts s'ils sont le complément d'une activité située à Soirans ou dans une Commune limitrophe.

2- Les constructions d'**habitation** ainsi que leurs annexes sont autorisées (sauf les piscines) seulement si :

- elles sont directement liées et nécessaires aux activités admises dans la zone,

- elles sont intégrées au bâtiment d'activité,
- dans la limite de 100 m² habitables par logement,
- et dans la limite d'une unité par installation économique.

3- Les **exhaussements et affouillements**, sous condition qu'ils soient nécessaires à l'implantation des constructions et installations autorisées dans la zone.

4- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, de santé, de soins, et d'action sociale ainsi que ceux à usage d'hébergement à caractère touristique ne sont autorisées dans le couloir de bruit figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à **l'isolation acoustique**.

5- **Les aires de stationnement ouvertes aux poids lourds et les aires de chargement/ déchargement** ne devront pas être situées dans la marge de recul longeant les quartiers d'habitat existants et à venir au nord-ouest de la zone, telle que définie aux documents graphiques.

SECTION II et III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET POSSIBILITES MAXIMUM DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 ACCES ET VOIRIE

1. GENERALITES

La voirie principale et les cheminements piétonniers doivent respecter les principes d'accès figurés **aux orientations d'aménagement**.

L'accès existant pour l'exploitation forestière dans la partie sud de la zone devra être préservé ou sa fonctionnalité assurée dans le cas où il serait modifié.

2. ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Un terrain ne peut être desservi que par un seul accès charretier sur les voies publiques sauf s'il comporte plusieurs constructions justifiant plusieurs accès et que les conditions techniques et le respect de la sécurité le permettent.

Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10 % de pente maximum sur une profondeur minimum de 6 m comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

3. VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des

services publics.

De plus, les constructions ne doivent pas compromettre les possibilités d'accessibilité aux zones constructibles riveraines.

Les impasses de plus de 120 m de longueur comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour qui devra tenir compte du trafic éventuel de poids lourds.

Les dispositions du présent paragraphe 2 « voirie » ne sont pas applicables lorsque la situation est irrémédiable, sauf respect des conditions de sécurité édictées par les services d'incendie et de secours.

ARTICLE AUE 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2- ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau collectif ou semi collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée.

Dans le cas inverse un assainissement individuel doit être réalisé dans le respect des normes sanitaires.

L'évacuation des **eaux usées autres que domestiques** dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement et à une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau.

L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales.

Eaux pluviales :

Eaux pluviales non propres :

En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées ou des aires imperméables situées autour des bâtiments et susceptibles d'être souillées, avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.

Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres :

De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.

Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3– RESEAUX SECS

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, est imposée afin de ne pas nuire à l'image du bourg depuis la RD 905 qui le traverse et l'A 39 à proximité immédiate.

ARTICLE AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristique minimale de terrain.

ARTICLE AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Les constructions devront respecter **les marges de recul** telles que figurées au document graphique.

2- Chaque construction située dans une **marge de 70 m** de la RD 905 devra avoir une façade ou une partie de façade implantée de manière parallèle à cette voie.

3- La façade ou partie de façade évoquée au paragraphe précédent devra comprendre les **parties "nobles"** des bâtiments telles que les bureaux, les vitrines, les espaces d'accueil de la clientèle, sauf difficultés techniques liées à la nature de l'activité.

4- Les nouvelles constructions devront s'implanter **soit à l'alignement** soit en respectant un **recul d'au moins 3 m** par rapport à l'alignement.

5- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif et pour les terrains riverains de deux voies publiques ou plus.

ARTICLE AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres ($H/2 \leq d \leq 4m$).

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

2- Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions pourront s'implanter librement les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le respect des conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol ne devra pas dépasser **0,5**.

ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Les **niveaux enterrés** totalement ou partiellement sont interdits.

2- La **hauteur** des nouvelles constructions par rapport au terrain ne doit pas excéder 9 m à la sablière ou à l'acrotère et 6m à la sablière ou à l'acrotère pour les parties de bâtiment affectées à l'habitation.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure comme suit :

- Si le point est situé à 6 m ou moins de distance de l'alignement, la hauteur se mesure à partir du fond de trottoir ou de l'accotement.
- Si le point se situe à plus de 6 m de distance de l'alignement, la hauteur se mesure

à partir du sol naturel.

3- Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

4- La hauteur des **abris de jardins**, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

5- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent faire l'objet d'une hauteur différente si le projet le justifie.

ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 GENERALITES

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Pour les bâtiments de grand volume, il conviendra d'utiliser des matériaux, des formes architecturales et des traitements de façade qui brisent l'uniformité de l'ensemble.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments **c'est-à-dire ne pas dépasser du volume du bâtiment** et ne pas porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Il ne sera autorisé **qu'un seul élément d'enseigne visible depuis la RD 905**. Pour les bâtiments du secteur situé au nord de la RD 905, une seconde enseigne visible depuis l'autoroute est autorisée.

2 TOITURES

2.1 Forme de toitures

La hauteur de la toiture ne peut pas dépasser un tiers de la hauteur totale du bâtiment jusqu'au faîtage.

2.2 Matériaux de couverture

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier non peint, le shingle, le bois, le chaume.

3 MENUISERIES

Les façades aveugles visibles depuis la RD 905 sont interdites.

4 MATERIAUX ET COULEURS

Une **harmonie d'aspect** devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades tout en recherchant à « casser » l'effet de masse des bâtiments présentant de grands volumes.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Sont interdits :

- les **imitations de matériaux**, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc...,
- l'emploi de **blanc pur ou de couleurs criardes** ou discordantes sur les murs. Toutefois, l'utilisation de ces couleurs vives est autorisée sur une surface ne devant pas excéder 15% des façades lorsque cela se justifie par le besoin du pétitionnaire de reprendre les **couleurs de son enseigne** ou de son organisme.
- les **bardages** en tôle galvanisée non peinte.

5- CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les nouvelles clôtures doivent être constituées :

- soit par des murs en pierre ou maçonneries d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- soit par un grillage obligatoirement doublé d'une haie vive, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m,
- soit par des grilles ou ferronnerie surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, le tout ne devant pas dépasser 1,80 m.
- soit par tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,40 m, le tout ne devant pas dépasser 1,60 m.

Les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m sont autorisés ainsi qu'un élément horizontal les reliant.

Des dispositions différentes pourront être admises si nécessaire en vue d'assurer la **sécurité des entreprises**, lorsque la nature de l'activité le justifie et d'autres couleurs si elles sont liées à l'enseigne ou à l'organisme du pétitionnaire.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la **visibilité et la sécurité** de la circulation des véhicules et des piétons.

6-DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les **installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), sauf impératif technique ne devront pas être visibles depuis la RD 905.

En règle générale, les panneaux solaires et les installations de génie climatique, visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE AUE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en **dehors des voies publiques**.

2- Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être **adaptés à la destination** tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs (livraisons et clients).

3-Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé 1 place par tranche de 60 m² de SHON nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant toutefois qu'il ne sera pas exigé plus de 3 places par logement.

Chaque place devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur 5.5 m
- Largeur 2.7 m

ARTICLE AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Tout projet d'aménagement ou de construction devra respecter **les orientations d'aménagement spécifiques** établies pour cette zone.

2- **Les marges de recul** et d'isolement ne peuvent pas supporter des dépôts.

3- **Les aires de stockages** visibles depuis la RD 905 devront faire l'objet d'une intégration visuelle paysagère.

4- **Les espaces de stationnement** devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour huit places de stationnement.

5- En cas de nécessité de créer des aménagement de type réserves d'eau, bassins de rétention d'eaux pluviales, **les bassins devront être valorisés passagèrement** grâce à des plantation de végétaux typiques du bord des cours d'eaux tels que les saules, les carex, les joncs..., sauf difficulté technique à justifier.

6- Est interdite toute **modification du tracé des ruisseaux** à moins qu'il ne s'agisse de renaturer leur parcours et leurs berges.

7- Concernant le secteur situé au nord de la RD 905

Un merlon paysagé devra être réalisé le long de la façade Est de la zone d'activités conformément aux orientations d'aménagement.

Ce merlon, qui pourra être interrompu uniquement pour les besoins des accès véhicules et modes de circulation doux, devra jouer un rôle de protection visuelle et phonique pour les habitations actuelles et à venir des zones U et AU riveraines.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

CHAPITRE 3 : ZONE AUS

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE AUS

La zone AUS est destinée à l'habitat à plus long terme. Elle est inconstructible en application du présent PLU.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une évolution du PLU par toute procédure appropriée.

ARTICLE UNIQUE :

Toute construction et occupation du sol est interdite à l'exception des équipements publics nécessaires à l'aménagement des autres zones du PLU, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'aménagement à terme de ladite zone.

Ces équipements publics admis pourront être implantés librement par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, et les uns par rapport aux autres sur une même propriété.

TITRE IV – ZONES AGRICOLES NATURELLES ET FORESTIERES

Article R 123-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

Article R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classées en zone naturelle et forestière 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.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestier ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

CHAPITRE 1 : ZONE A

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone comprend des terres affectées aux activités agricoles, acceptant les constructions et leurs annexes à usage agricole ainsi que les habitations directement liées à l'activité.

Elle comporte un **secteur Ai** soumis au risque d'inondabilité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.
- et celles énoncées à l'article A 2

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

1- **En secteur Ai** : **sont seules autorisées** les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements de sols qui leurs sont nécessaires.

2- **Dans le reste de la zone sont autorisées :**

- Les constructions et leurs annexes **nécessaires à l'activité agricole** y compris celles à usage d'habitation si ces dernières sont situées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les constructions et installations **accessoire à l'exploitation agricole** tels que les gîtes ruraux et les locaux pour vendre des produits de la ferme par exemple, seulement dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- Les petits bâtiments destinés au logement ou à la nourriture des animaux de pré.

3- Les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au

document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de **10 %** de pente maximum sur une profondeur minimum de **6 m** comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

2 – VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 – EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité suffisante.
- En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable suffisant, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 – ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Cependant, dans l'attente de la réalisation de réseaux publics ou en cas d'insuffisance en capacité des installations publiques existantes, la possibilité de construire peut être accordée avec l'obligation de réaliser un assainissement individuel. Les installations correspondantes devront en outre permettre le raccordement ultérieur au dit réseau lorsque celui-ci sera réalisé en capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales.
- L'évacuation des **eaux de piscine** est interdite dans le réseau d'eaux usées.

2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Eaux pluviales non propres

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.
- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres

- De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.
- Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3– RESEAUX SECS

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements est exigée étant donné le caractère très ouvert des paysages de la Commune.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales de terrain.

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

1- Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.

2- Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la voie.

3- Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

4- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes **de manière à assurer la sécurité**.

5- Les règles définies aux paragraphes précédents ne s'appliquent pas **aux équipements publics ou d'intérêt collectif**, si l'économie du projet le justifie.

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

1- Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m ($H/2 \leq d \leq 6m$).

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

2- **Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif** ne sont soumis à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives lorsque l'économie du projet le justifie.

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

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- En secteur **Ai**, le niveau de plancher le plus bas des constructions autorisées devra être situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

2- La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain ne doit pas excéder :

- Pour les constructions à usage unique d'habitation : **6 m à la sablière**.
- Pour les autres constructions : **12 m à la sablière**. Ponctuellement une hauteur de 18 m maximum à la sablière est autorisée sur des constructions ou parties de constructions sur une emprise au sol maximale de 30 m².

En tout point de la sablière la hauteur se mesure à partir du terrain naturel.

3- Dans le cas de **combles aménagés**, il ne sera autorisé qu'un seul niveau dans les combles. Cette règle est vérifiée coupe par coupe en cas de construction avec des décalages de niveaux.

4- La hauteur des **abris de jardins** ne faisant pas corps avec la construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (au centre de la construction) jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction ne doit pas excéder 3,20 m.

5- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES.

Les constructions autres que les bâtiments agricoles et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Les constructions annexes doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2. TOITURES.

2.1 – Formes de toitures :

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'hébergement (gîte par exemple) : s'il existe une **pente**, elle doit respecter **un minimum de 34**

Les toitures **à un seul versant** sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les **toitures-terrasses** devront être inaccessibles si elles ne respectent pas la distance minimale par rapport à la limite séparative mentionnée à l'article 7.

Les bâtiments agricoles ne sont pas soumis aux règles sur la forme de toiture.

2.2 – Matériaux de couverture pour les toitures à pente :

Les bâtiments seront couverts :

- les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- les tuiles mécaniques rouges,
- les bardeaux d'asphalte,
- pour les toitures à faible pente, en matériaux colorés mats d'aspect proche des précédents,
- d'autres matériaux peuvent être utilisés tels que le cuivre, ou le zinc, lorsqu'ils se justifient par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'ils relèvent de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect ainsi que le bac acier, le shingle, le bois, le chaume, les plaques translucides (sauf pour les bâtiments agricoles ou elles sont autorisées).

Le fibrociment ne peut être utilisé comme matériau de couverture ou de bardage qu'en teinte naturelle ou brune et uniquement dans les bâtiments à usage agricole.

Toutefois, aucun matériau n'est imposé pour les **toitures des annexes** de moins de 20 m² de surface non accolées au bâtiment principal et pour les **toitures des vérandas**.

3. MATERIAUX ET COULEURS.

Une **harmonie d'aspect** devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les **façades** doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, soubassements...) à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les **abris de jardins** peuvent être en bois.

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.... ;
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc... ;
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages sauf pour les bâtiments agricoles. Toutefois, l'élément bois sur les façades en général n'est pas en soi interdit, mais ne doit pas aboutir, sur les façades des constructions principales, à créer un aspect extérieur non compatible avec l'architecture régionale.

4. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Les **murs de clôture en aggloméré ou en brique** qui ne sont pas de parement, devront être enduits de manière harmonieuse par rapport à la construction principale.

Sont interdits les **éléments en plastique**.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5. DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et les installations de génie climatique (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs (matériel agricole) que pour celui des visiteurs (livraisons).

3-Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé 1 place par tranche de 60 m² de SHON nouvellement créée affectée à l'habitation. Toute tranche commencée compte pour une tranche complète, sachant toutefois qu'il ne sera pas exigé plus de 3 places par logement.

Chaque place devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Longueur 5.5 m
- Largeur 2.7 m

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS,

1- Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

2- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

3- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Les plantations réalisées sont constituées de préférence d'essences indigènes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

CHAPITRE 2 : ZONE N

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone comprend des espaces naturels, des bois et forêts, lesquels territoires méritent d'être protégés en raison de la qualité du site ou pour former des éléments de discontinuité entre différentes zones ou des écrans végétaux.

Cette zone comprend un **secteur Ni** soumis au risque d'inondabilité

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

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

1- Sous réserve d'être compatible avec l'esprit de protection de la zone, **sont admis** :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements de sols afférents, sous réserve qu'ils ne limitent pas le champ d'expansion des crues en secteur **Ni**.
- Les abris pour animaux de pré.
- Les constructions ou installations liées à l'exploitation forestière ou aux activités cynégétiques sauf en secteur **Ni**.

2- Dans l'ensemble de la zone les nouvelles constructions ne sont autorisées dans le **couloir de bruit** figuré au document graphique, que si elles respectent les prescriptions en vigueur relatives à l'isolation acoustique.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

1 – ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Les voies d'accès au garage doivent disposer d'une plate-forme d'attente de **10 %** de pente maximum sur une profondeur minimum de **6 m** comptée à partir de l'alignement de la voie de desserte, sauf impératif technique.

2 –VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse comporteront à leur extrémité une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 – EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe en capacité suffisante.
- En l'absence du réseau public de distribution d'eau potable suffisant, la mise en œuvre d'installations individuelles peut être autorisée, sous réserve que l'alimentation en eau potable soit assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur et que les ouvrages produisent un volume d'eau suffisant et de qualité satisfaisante.

2 –ASSAINISSEMENT

2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des

canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

- Cependant, dans l'attente de la réalisation de réseaux publics ou en cas d'insuffisance en capacité des installations publiques existantes, la possibilité de construire peut être accordée avec l'obligation de réaliser un assainissement individuel. Les installations correspondantes devront en outre permettre le raccordement ultérieur au dit réseau lorsque celui-ci sera réalisé en capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées est interdite dans les fossés, cours d'eau, source ou tout autre aquifère, ou égouts d'eaux pluviales.

2.2 Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Eaux pluviales non propres

- En cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être imposé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales non propres telles que celles provenant des voies imperméables circulées nouvelles avec une limitation du débit rejeté et un traitement des eaux (dessableur, séparateur à hydrocarbure...) si nécessaire.
- Dans le cas contraire, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté pour recueillir et traiter les eaux pluviales non propres.

Eaux pluviales propres

- De préférence, les eaux pluviales propres telles que les eaux de toiture ne seront pas rejetées dans les réseaux, elles seront récupérées ou stockées dans des citernes et le surplus sera infiltré dans le terrain naturel.
- Toutefois, en cas de présence d'un réseau d'eaux pluviales suffisant avec un dimensionnement et une altimétrie adaptés, le raccordement à celui-ci pourra être accepté à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur pour recueillir les eaux pluviales propres, avec une limitation du débit rejeté si nécessaire.

3– RESEAUX SECS

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être exigée.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de caractéristiques minimales de terrain.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1- Aucune règle d'implantation n'est imposée par rapport aux emprises publiques autres que les voies ouvertes à la circulation des voitures.
- 2- Les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement de la voie.
- 3- Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes **de manière à assurer la sécurité**.
- 4- Les règles définies aux paragraphes précédents ne s'appliquent pas **aux équipements publics ou d'intérêt collectif**, si l'économie du projet le justifie.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1- Les constructions doivent être implantées en respectant une **marge d'isolement** telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m ($H/2 \leq d \leq 6m$).

Ne sont pas pris en compte pour le calcul :

- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc ...) dépassant de la toiture,
- toute saillie de moins de 1,20 m par rapport au mur de façade.

- 2- **Les ouvrages publics ou d'intérêt collectif** ne sont soumis à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives lorsque l'économie du projet le justifie.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- En secteur **Ni**, le niveau de plancher le plus bas des constructions autorisées devra être situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

2- La hauteur des nouvelles constructions par rapport au terrain ne doit pas excéder **6 m à la sablière**.

En tout point de la sablière la hauteur se mesure à partir du terrain naturel.

3- Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, **les équipements publics ou d'intérêt collectif** pourront être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR

1. GENERALITES.

Les constructions et les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Les constructions annexes doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Une architecture contemporaine, dérogeant aux dispositions précédentes, peut être envisagée dans le cadre d'une étude au cas par cas, en fonction des particularismes locaux ou lorsque le projet apparaît comme une réelle œuvre de création, dialoguant avec son environnement.

2-MATERIAUX ET COULEURS

Sont interdits :

- Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois, etc.... ;
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses, etc... ;
- l'emploi de blanc pur ou de couleurs criardes ou discordantes sur les murs.
- les bardages sauf les bardages bois.

3. CLOTURES DONNANT SUR LES VOIES

Les **murs de clôture en aggloméré ou en brique** qui ne sont pas de parement, devront être enduits de manière harmonieuse par rapport à la construction principale.

Sont interdits les **éléments en plastique**.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie

intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

4. DIVERS

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à être le moins possible visibles des voies de desserte.

Les abris de jardins visibles depuis l'espace public devront être réalisés dans des formes et matériaux permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Les panneaux solaires et **les installations de génie climatique** (climatisation et chauffage), visibles depuis la rue, devront faire l'objet d'une recherche d'intégration visuelle pour se marier au mieux avec le volume et l'aspect du bâtiment.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

2- Pour toute nouvelle construction, le nombre de stationnement ainsi que les espaces de manœuvres devront être adaptés à la destination tant pour l'usage des occupants utilisateurs que pour celui des visiteurs.

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour faciliter l'insertion des constructions ou installations nouvelles dans le site, des aménagements paysagers peuvent être imposés.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.