

MODIFICATION AVEC ENQUÊTE PUBLIQUE

PLU approuvé le 27 Juin 2011
Modification n° 1 du PLU approuvée le 2 Mars 2020



3

RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION

MODIFICATION N° 1

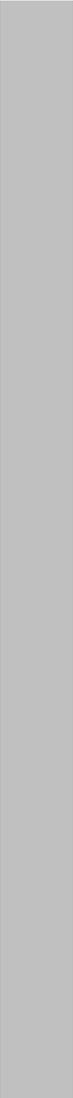
Vu pour être annexé à la délibération
du 02 mars 2020

Le Maire Jean BERARD



SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>9</u>
<u>ZONE UA.....</u>	<u>10</u>
<u>ZONE UB.....</u>	<u>18</u>
<u>ZONE UBL.....</u>	<u>26</u>
<u>ZONE UF.....</u>	<u>33</u>
<u>TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....</u>	<u>48</u>
<u>ZONE 1AU.....</u>	<u>49</u>
<u>ZONE 1AUX.....</u>	<u>0</u>
<u>ZONE 2AU.....</u>	<u>7</u>
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</u>	<u>9</u>
<u>ZONE A.....</u>	<u>10</u>
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>19</u>
<u>ZONE N.....</u>	<u>20</u>
<u>ANNEXE.....</u>	<u>28</u>



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **DOMPIERRE-SUR-VEYLE**.

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 du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

* R 111-2 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.*

* R 111-4 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

* R 111-15 : *Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*

* R 111-21 : *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

3 - Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent en plus de celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du code de l'urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en

concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme.

4 – L'article L 111-7 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

5 – L'article R 421-12 du code de l'urbanisme qui indique : *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1 - Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zone naturelles et forestières (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n° 3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **UA**, zone qui comprend les parties anciennes et denses de la commune.

La zone **UB**, zone qui correspond au développement de l'urbanisation récente à proximité du bourg.

La zone **UBa**, zone qui correspond au développement de l'urbanisation récente de moyenne densité.

La zone **UBL**, zone réservée aux équipements collectifs (santé, sports et loisirs).

La zone **UF**, zone qui correspond aux hameaux de construction ancienne.

La zone **UFp**, zone qui correspond aux hameaux de construction plus récente.

La zone **UX**, zone réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont:

La zone **1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante.

La zone **1AUx**, zone à urbaniser réservée aux activités

La zone **2AU**, zone à urbaniser non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **A**, zone agricole protégée

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone **N**, zone naturelle strictement protégée.

ARTICLE 4 - DEFINITIONS

1 - Adaptations mineures

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

Par "adaptations mineures", il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.
- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne seraient alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.
- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rhône-Alpes – Service Régional de l'archéologie
- Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après

accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art.1)

- Conformément à l'article 5 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».



TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

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

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les constructions à usage agricole,
- * Les terrains de camping et de caravanage
- * Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- * Les dépôts de véhicule et de matériaux
- * Les exhaussements et affouillements du sol définis à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme
- * Les carrières

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

De plus, dans les zones de dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Etrez Canal de Jonage, les immeubles de grande hauteur

et les Etablissements Recevant du Public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

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 ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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

Les voies nouvelles présenteront une emprise minimum de 8 mètres avec un espace spécifiquement dédié aux piétons. Toutefois, pour les voies nouvelles qui desservent moins de 5 logements, la largeur de la plateforme ne pourra pas excéder 7mètres et la largeur de la chaussée ne pourra pas être inférieure à 4mètres. Ces règles peuvent être adaptées par l'autorité qui instruit la demande lorsque la nature du sol ou la configuration des parcelles le justifient.

ARTICLE UA 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

* Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

* Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Électricité et télécommunications

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

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

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des fronts de rue indiqués sur le plan, les façades doivent être sensiblement implantées dans la continuité des bâtiments existants (voir plan en annexe).

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les aménagements, reconstructions et extensions de bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle ainsi que pour les constructions à usage d'équipement collectif et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les constructions à usage d'annexe et de stationnement,

Cette règle pourra ne pas être appliquées dans la mesure où, il existe ou est prévu un autre élément assurant la continuité de l'effet de rue (bâtiment déjà implanté à proximité de l'emprise publique, mur de pierre ou maçonnerie en clôture...).

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La construction est implantée dans une bande de 20 mètres, comptés à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée en bordure de l'alignement. Au-delà de cette bande de 20 mètres, cette implantation en limite séparative n'est possible que si la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 9 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

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

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

La couverture

La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

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

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif)
- toiture de faible surface en articulation avec des volumes couverts

L'épiderme

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m² et dans le cas des locaux techniques.

La couverture des extensions doit être de même nature que la couverture existante.

Les ouvertures

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

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

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des menuiseries et des huisseries

Les percements

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

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux rythmes et proportions existants sur celle-ci.

Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration de bâtiments, les percements plutôt verticaux et alignés sont préférés, afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes.

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé:

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement créé et 1 place par lot de 4 logements créés pour les visiteurs

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 200 m. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser des dites places dans les délais de mise en services des constructions.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables restent inchangées ou que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

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

Il s'agit de quartiers plus récents en extension du centre bourg ancien. Les constructions y sont généralement édifiées en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comporte un secteur UBa correspondant à des quartiers plus éloignés du centre bourg ancien et plus proches de la canalisation de transport de gaz, pour lesquels on recherchera une densité moins forte.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les constructions à usage agricole,
- * Les terrains de camping et de caravanage
- * Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- * Les dépôts de véhicule et de matériaux
- * Les exhaussements et affouillement du sol définis à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme
- * Les carrières

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.

De plus, dans les zones de dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Etrez Canal de Jonage, les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

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 ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Pour cela un espace de stationnement de dimension 2,5m. x 5m. devant le portail doit être prévu.

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

Les voies nouvelles présenteront une emprise minimum de 8 mètres avec un espace spécifiquement dédié aux piétons. Toutefois, pour les voies nouvelles qui desservent moins de 5 logements, la largeur de la plateforme ne pourra pas excéder 7mètres et la largeur de la chaussée ne pourra pas être inférieure à 4mètres. Ces règles peuvent être adaptées par l'autorité qui instruit la demande lorsque la nature du sol ou la configuration des parcelles le justifie.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

* Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

* Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Électricité et télécommunications

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

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

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Les portes de garage doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments..

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La construction est implantée dans une bande de 20 mètres, comptés à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée en bordure de l'alignement. Au-delà, de cette bande de 20 mètres, cette implantation en limite séparative n'est possible que si la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de prescription particulière

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 9 mètres à l'égout du toit.
Dans le secteur UBa, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 7 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

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

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

La couverture

La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

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

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif)
- toiture de faible surface en articulation avec des volumes couverts

L'épiderme

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m² et dans le cas des locaux techniques.

La couverture des extensions doit être de même nature que la couverture existante.

Les ouvertures

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

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

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des menuiseries et des huisseries

Les percements

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

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

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

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions à l'exception des entrepôts, il est exigé 1 place pour 25 m² de SHON.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les opérations de constructions individuelles ou collectives d'habitation de plus de 6 logements doivent disposer d'espaces libres communs aménagés et ayant une fonction réelle pour les futurs habitants (placette, aire de jeu...). La superficie de ces espaces communs est au moins égale à 10% de la surface du tènement et elle ne comprend pas les aires de stationnement ou de desserte.

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UBL

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UBL est destinée à accueillir des équipements collectifs de loisirs, sportifs ou culturels. Pourront aussi s'y implanter des équipements collectifs à vocation sociale ou de santé et, en particulier de type maison de retraite ou logements pour personnes âgées.

Elle concerne l'entrée Ouest de la commune où se trouve l'ancien camping et des terrains de sports. Il s'agit d'un secteur à faible densité de construction avec de grands espaces verts en bord de la Veyle.

Par ailleurs, une partie de la zone est concernée par le PPRi de la Veyle. Tout projet, concerné par les risques d'inondabilité, devra donc, également, se référer au règlement du PPRi.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires :

- * à des équipements collectifs à vocation sportive, de loisirs ou culturelle,
- * à des équipements collectifs à vocation sociale ou de santé et, en particulier, les maisons de retraite ou logements pour personnes âgées.
- * aux services publics ou d'intérêt collectif
- * à l'aménagement d'aires de stationnement

De plus, dans les secteurs d'aléa fort du PPRi de la Veyle, toute construction nouvelle sera interdite.

ARTICLE UBL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de prescription particulière.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des

voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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 ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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

Les voies nouvelles présenteront une emprise minimum de 8 mètres avec un espace spécifiquement dédié aux piétons.

ARTICLE UBL 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

* Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

* Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Électricité et télécommunications

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

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

ARTICLE UBL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE UBL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon la règle suivantes :

- * 20 mètres de l'axe des routes départementales,

Pour les autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Les portes de garage doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments..

ARTICLE UBL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UBL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de prescription particulière

ARTICLE UBL 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

ARTICLE UBL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 9 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UBL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

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

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

La couverture

La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

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

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif)
- toiture de faible surface en articulation avec des volumes couverts

L'épiderme

La couverture des extensions doit être de même nature que la couverture existante

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des menuiseries et des huisseries

Les percements

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

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

ARTICLE UBL 12 – STATIONNEMENTS

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE UBL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Au moins 20% de la surface du tènement doit être aménagée en espace vert.

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBL 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UF

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UF correspond aux hameaux et secteurs ruraux d'habitat éloignés du centre bourg ancien, partiellement desservis par les équipements.

Ces hameaux, anciennement agricole, ont maintenant une vocation d'habitat largement dominante.

Ils présentent souvent une double structure urbaine : d'une part un noyau de bâti ancien dense et d'autre part des extensions pavillonnaires moins denses.

C'est pourquoi la zone UF comprend :

Un secteur **UFp** correspondant à ces extensions peu denses plus récentes.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les constructions à usage agricole,
- * Les constructions nouvelles (hors extension et annexe de bâtiments existants) à usage d'entrepôt, d'industrie, d'artisanat ou de commerce à l'exception de celles qui peuvent liées au tourisme (gîtes ruraux, par exemple)
- * Les terrains de camping et de caravanage
- * Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- * Les dépôts de véhicules et de matériaux
- * Les exhaussements et affouillements du sol définis à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme
- * Les carrières

ARTICLE UF 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Toutefois, dans le secteur UFp, dans les zones de dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Etrez Canal de Jonage, les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

ARTICLE UF 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

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 ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Pour cela un espace de stationnement de dimension 2,5m. x 5m. devant le portail doit être prévu.

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

Les voies nouvelles présenteront une emprise minimum de 8 mètres avec un espace spécifiquement dédié aux piétons. Toutefois, pour les voies nouvelles qui desservent moins de 5 logements, la largeur de la plateforme ne pourra pas excéder 7mètres et la largeur de la chaussée ne pourra pas être inférieure à 4mètres. Ces règles peuvent être adaptées par l'autorité qui instruit la demande lorsque la nature du sol ou la configuration des parcelles le justifient.

ARTICLE UF 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 – Assainissement

*** Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Pour le hameau du « Mas Vernon », à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Ce cas d'assainissement autonome devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement.

* Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Électricité et télécommunications

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

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

ARTICLE UF 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE UF 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes :

- * 10 mètres de l'axe des voies communales,
- * 5 mètres de l'axe des chemins ruraux.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE UF 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistant, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UF 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de prescription particulière

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 7 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

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

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

La couverture

La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

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

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif)
- toiture de faible surface en articulation avec des volumes couverts

L'épiderme

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m² et dans le cas des locaux techniques.

La couverture des extensions doit être de même nature que la couverture existante

Les ouvertures

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

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

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des menuiseries et des huisseries

Les percements

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

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux rythmes et proportions existants sur celle-ci.

Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration de bâtiments, les percements plutôt verticaux et alignés sont préférés, afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes.

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENTS

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

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.
- Dans le secteur UFp, l'exigence pour les constructions à usage d'habitation est de : 2 places de stationnement par logement. Pour les autres constructions à l'exception des entrepôts, il est exigé 1 place pour 25 m² de SHON.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques. Cette zone est caractérisée par la présence majoritaire de services, artisanat, commerces, activités industrielles légères. Elle permet l'implantation des bâtiments à usage d'activités qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain à dominante d'habitat.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, hôtelier, ainsi qu'aux aires de stationnement de véhicules sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article UX.2 du présent règlement.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La SHON à usage d'habitation ne pourra dépasser 20% de la SHON totale du bâtiment.
- Les équipements d'infrastructure s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

De plus, dans les zones de dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Etrez Canal de Jonage, les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

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 ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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

Les voies nouvelles présenteront une emprise minimum de 8 mètres avec une largeur de chaussée d'au minimum 6 mètres.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

* Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

* Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Électricité et télécommunications

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

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

ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, le long de la route départementale, ce recul minimum est de 20 mètres.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments..

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,6.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions est de 12 m.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La couverture

La volumétrie

La pente maximale des toitures est de 30%

L'épiderme

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

La couverture des extensions doit être de même nature que la couverture existante.

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

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

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

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

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS

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

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions à l'exception des entrepôts, il est exigé 1 place pour 25 m² de SHON.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les aménagements respecteront les orientations d'aménagement intégrées au présent dossier de PLU.

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- * Les constructions à usage agricole,
- * Les terrains de camping et de caravanage
- * Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.
- * Les dépôts de véhicule et de matériaux
- * Les exhaussements et affouillements du sol définis à l'article R421-19 du Code de l'Urbanisme
- * Les carrières
- * Les constructions dans les zones concernées par l'aléa faible, moyen et fort d'inondation de la Veyre.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- * L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitations existant ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles si cela ne gêne pas le développement de la zone.
- * La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et dans la limite de surface de plancher hors œuvre nette initialement bâtie en cas de destruction par sinistre, si cela ne gêne pas le développement de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

– Les constructions à usage d’habitation ou d’activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :

* Elles doivent garantir que les équipements d’infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

* Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des orientations d’aménagement tel que présentées dans le présent document d’urbanisme.

De plus,

- Les locaux à usage d’activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu’ils n’entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l’assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l’installation. Au niveau des volumes et de l’aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d’habitat.

- 25% des programmes de nouveaux logements devront être consacré à des logements sociaux.

De plus, dans les zones de dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Etrez Canal de Jonage, les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

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 ou faire l’objet de prescription (en particulier s’il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d’utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Pour cela un espace de stationnement de dimension 2,5m. x 5m. devant le portail doit être prévu.

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

Les voies nouvelles présenteront une emprise minimum de 8 mètres avec un espace spécifiquement dédié aux piétons. Toutefois, pour les voies nouvelles qui desservent moins de 5 logements, la largeur de la plateforme ne pourra pas excéder 7mètres et la largeur de la chaussée ne pourra pas être inférieure à 4mètres. Ces règles peuvent être adaptées par l'autorité qui instruit la demande lorsque la nature du sol ou la configuration des parcelles le justifient.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

* Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

* Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Électricité et télécommunications

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

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

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies existantes ou projetées, soit à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Les portes de garage doivent être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments..

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La construction est implantée dans une bande de 20 mètres, comptés à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée en bordure de l'alignement. Au-delà de cette bande de 20 mètres, cette implantation en limite séparative n'est possible que si la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistant, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.

- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de prescription particulière

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 9 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

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

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

La couverture

La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

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

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif)
- toiture de faible surface en articulation avec des volumes couverts

L'épiderme

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m² et dans le cas des locaux techniques.

La couverture des extensions doit être de même nature que la couverture existante.

Les ouvertures

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

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des menuiseries et des huisseries

Les percements

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

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

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

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement créé et 2.5 places par lot de 4 logements créés pour les visiteurs.
- Pour les autres constructions à l'exception des entrepôts, il est exigé 1 place pour 25 m² de SHON.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 1AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'activités économiques non (ou insuffisamment) équipée, réservée à l'urbanisation future, à court ou moyen terme. Elle permet l'implantation des bâtiments à usage d'activités qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain à dominante d'habitat.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, des activités dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux, hôtelier, ainsi qu'aux aires de stationnement de véhicules sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUX.2 du présent règlement.

De plus, dans les secteurs concernés par la canalisation d'éthylène « ensemble de transport d'éthylène du Lyonnais (ETEL) Feyzin-Viriat », les règles suivantes s'appliquent :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (670 mètres de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (390 mètres de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (340 mètres de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE 1AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone, et si elles sont intégrées au volume d'un bâtiment à usage d'activités. La SHON à usage d'habitation ne pourra dépasser 20% de la SHON totale du bâtiment.
- Les équipements d'infrastructure s'ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- A l'exception des équipements d'infrastructure, les constructions ne sont admises que si elles respectent les principes suivants :
 - * Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
 - * Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des orientations d'aménagement telles que présentées dans le présent document d'urbanisme.

De plus, dans les zones de dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Etrez Canal de Jonage, les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

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 ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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

Les voies nouvelles présenteront une emprise minimum de 8 mètres avec une largeur de chaussée d'au minimum 6 mètres.

ARTICLE 1AUX 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

* Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

* Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Électricité et télécommunications

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

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

ARTICLE 1AUX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE 1AUX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Toutefois, le long de la route départementale, ce recul minimum est de 20 mètres.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments..

ARTICLE 1AUX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistant, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.

- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de prescriptions particulières.

ARTICLE 1AUX 9 – EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol est de 0,6.

ARTICLE 1AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions est de 12 m.

ARTICLE 1AUX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

La couverture

La volumétrie

La pente maximale des toitures est de 30%.

L'épiderme

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

La couverture des extensions doit être de même nature que la couverture existante.

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

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

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

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

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

ARTICLE 1AUX 12 – STATIONNEMENTS

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

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions à l'exception des entrepôts, il est exigé 1 place pour 25 m² de SHON.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations :

- soit en réalisant des aires de stationnement dans un rayon de 300 m.
- soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme).

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE 1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les aménagements respecteront les orientations d'aménagement intégrées au présent dossier de PLU.

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée, réservée à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat, et qui ne pourra être aménagée que par modification ou révision du P.L.U..

Par ailleurs, une partie de la zone est concernée par le PPRi de la Veyle. Tout projet, concerné par les risques d'inondabilité, devra donc, également, se référer au règlement du PPRi.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

De plus, dans les secteurs d'aléa fort du PPRi de la Veyle, toute construction nouvelle sera interdite.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

– Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont admises que si elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'urbanisation future de la zone.

De plus, dans les zones de dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Etrez Canal de Jonage, les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 à 2AU 13

Pas de prescriptions particulières

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Sont classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

De plus, dans les secteurs concernés par la canalisation d'éthylène « ensemble de transport d'éthylène du Lyonnais (ETEL) Feyzin-Viriat », les règles suivantes s'appliquent :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (670 mètres de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (390 mètres de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (340 mètres de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être admis s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole.

- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

De plus, dans les zones de dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Etrez Canal de Jonage, les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

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

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

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 ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

* Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Ce cas d'assainissement autonome devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement.

* Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Électricité et télécommunications

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

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes :

- * 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- * 10 mètres de l'axe des voies communales,
- * 5 mètres de l'axe des chemins ruraux.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur maximale des constructions est de 15 m. au faîtage
Dans le cas de constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage.

Les constructions dont la hauteur résulte d'un impératif technique (réservoirs, silos, ...) ne sont pas soumises à cette disposition.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

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

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

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

REGLES POUR LES BATIMENTS A USAGE D'HABITATION

La couverture

La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

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

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif)
- toiture de faible surface en articulation avec des volumes couverts

L'épiderme

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

La couverture des extensions doit être de même nature que la couverture existante

Les ouvertures

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

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

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des menuiseries et des huisseries

Les percements

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

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux rythmes et proportions existants sur celle-ci.

Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration de bâtiments, les percements plutôt verticaux et alignés sont préférés, afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes.

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

REGLES POUR LES AUTRES BATIMENTS

La couverture

La volumétrie

La pente minimale des toitures est de 15%

L'épiderme

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

Cette règle ne s'applique pas dans le cas de vérandas présentant une toiture translucide, dans le cas des annexes présentant une surface de moins de 8 m² et dans le cas des locaux techniques.

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

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

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

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

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

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

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules répondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors du domaine public, ainsi que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules.

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

Afin d'assurer le stationnement des véhicules, il est exigé notamment :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend notamment les forêts et les zones d'étangs présentant un intérêt environnemental fort.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article 2 suivant.

De plus, dans les secteurs concernés par la canalisation d'éthylène « ensemble de transport d'éthylène du Lyonnais (ETEL) Feyzin-Viriat », les règles suivantes s'appliquent :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (670 mètres de part et d'autre de la canalisation) : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (390 mètres de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie.
- Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (340 mètres de part et d'autre de la canalisation) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est de 25 m² maximum et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faitage ; et sous réserve d'une bonne intégration et d'un aspect bardage bois au niveau des murs et d'un aspect tuile terre cuite au niveau de la toiture.

- Les constructions liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- en cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain est admise à condition de respecter la même destination et la même SHON.
- L'aménagement des corps de bâtiments¹ existants avec ou sans changement de destination est admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, et que le nombre de logements après aménagement ne dépasse pas trois. Dans le cas où le bâtiment en question contenait déjà plus de trois logements, le nombre de logements après aménagement devra être identique à celui avant.
- L'extension mesurée des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, est autorisée à la condition que l'extension concerne un bâtiment dont l'emprise au sol est de 60 m² minimum et que la SHON totale après extension ne dépasse pas 170 m² et que le nombre de logements après extension ne dépasse pas trois. Dans le cas où le bâtiment en question contenait déjà plus de trois logements, le nombre de logements après extension devra être identique à celui avant.
- La création d'annexes fonctionnelles liées aux bâtiments existants est admise à condition que la surface totale additionnée des annexes liées à un bâtiment principal ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m². Elles seront construites à moins de 50 mètres du bâtiment principal.
- les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.
- Les aires de stationnement, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques, station d'épuration...) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

De plus, dans les zones de dangers graves liées à la canalisation de transport de gaz naturel haute pression Etrez Canal de Jonage, les immeubles de grande hauteur et les Etablissements Recevant du Public (ERP) de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des

¹ *Corps de bâtiment*, partie d'un bâtiment présentant une certaine autonomie. Dans le cas d'un bâtiment ancien avec un volume principal et des ailes, la règle des trois logements maximum s'applique séparément pour la partie principale d'un bâtiment et, si elles existent, pour chacune des ailes.

voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

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 ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

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

ARTICLE N 4 - RESEAUX

1 – Alimentation en eau

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

2 - Assainissement

*** Eaux usées**

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Ce cas d'assainissement autonome devra être conforme aux dispositions du zonage d'assainissement.

* Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 – Électricité et télécommunications

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

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes :

- * 20 mètres de l'axe des routes départementales,
- * 10 mètres de l'axe des voies communales,
- * 5 mètres de l'axe des chemins ruraux.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être acceptée dans les cas suivants :

- La hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. à l'égout du toit sur la limite séparative.
- La construction s'appuie sur des bâtiments préexistants, eux même édifiés en limite séparative sur le tènement voisin.
- Des constructions de volume et d'aspect homogènes sont édifiées simultanément sur des tènements contiguës.

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

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescriptions particulières

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder : 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas d'annexes, la hauteur ne doit pas excéder : 3 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise voire imposée dans les cas suivants :

- lorsque les volumes bâtis contiguës le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage
- en cas de reconstruction à hauteur identique après sinistre.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

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

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

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

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

La couverture

La volumétrie

Les toits à un seul pan sont interdits. Ils peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 20 m², ainsi que pour les constructions s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

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

Les toitures terrasses ou plates sont autorisées selon les cas suivants :

- toiture végétalisée
- terrasse accessible en prolongement d'un logement (dans le cadre de bâtiment d'habitat collectif)
- toiture de faible surface en articulation avec des volumes couverts

L'épiderme

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

La couverture des extensions doit être de même nature que la couverture existante.

Les ouvertures

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

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

Le traitement des façades

La volumétrie

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

L'épiderme

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

L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits et peintures de façades à l'exception des menuiseries et des huisseries

Les percements

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

Pour le secteur ancien, restauration des bâtiments existants ou reconstruction, on prendra soin de ne pas "éventrer" une façade par des ouvertures nouvelles ne se référant pas aux rythmes et proportions existants sur celle-ci.

Dans le cadre de la rénovation ou de la restauration de bâtiments, les percements plutôt verticaux et alignés sont préférés, afin de préserver l'homogénéité des façades environnantes.

Les abords

Les clôtures

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

A moins d'être constituées de haies vives, les clôtures doivent avoir une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons

de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

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

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

Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé



ANNEXE

