



# PLAN LOCAL D'URBANISME AMBERIEU-EN-BUGEY



## Règlement Partie rédactionnelle



**4** Approuvé par le conseil municipal le : 27 février 2012

# SOMMAIRE

## TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

<b>Article 1</b> : Champ d'application territoriale du PLU .....	p4
<b>Article 2</b> : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	p4
<b>Article 3</b> : Division du territoire en zones.....	p5
<b>Article 4</b> : Adaptations mineures, immeubles bâtis existants, équipements techniques, reconstructions après sinistre.....	p8
<b>Article 5</b> : Rappels et dispositions concernant l'ensemble des zones .....	p8
<b>Article 6</b> : Isolation phonique .....	p8
<b>Article 7</b> : Permis de démolir et sites classés .....	p9
<b>Article 8</b> : Clôtures .....	p9

## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA .....	p11
Zone UB .....	p20
Zone UC.....	p30
Zone UM.....	p40
Zone UX.....	p42

## TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AUH.....	p52
Zone 1AUX.....	p63
Zone 2AUH.....	p73
Zone 2AUX.....	p77

## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A.....	p83
-------------	-----

## TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Zone N .....	p91
--------------	-----

**Annexes : préconisations architecturales et paysagères et nuancier communal**

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à la commune d'AMBERIEU EN BUGEY.

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

1) Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme.

2) Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants du Code de l'Urbanisme (dispositions impératives du règlement national d'urbanisme) :

✓ R.111-2 : Salubrité et sécurité publiques : « 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 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : « 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 : Respect des préoccupations d'environnement : « 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 : Aspect des constructions : « 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 ».

✓ R.111-26 : Dispositions applicables aux divisions foncières : « La délibération du conseil municipal décidant de délimiter une ou plusieurs zones à l'intérieur desquelles les divisions foncières sont subordonnées à déclaration préalable est affiché en mairie pendant un mois et tenu à la disposition du public à la mairie. Mention en est publiée dans un journal régional ou local diffusé dans le département. La délibération du conseil municipal prend effet à compter de l'accomplissement de l'ensemble des formalités de publicité définies à l'alinéa précédent. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué. Copie en est adressée sans délai, à l'initiative de son auteur, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux ».

- ✓ R.111-30 à R.111-46 : Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping
- ✓ R.111-47 : Prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement en application de l'article L. 111-10
- ✓ R.111-48 à R.111-49 : Etude de sécurité publique

3) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol créées en application de législations particulières et qui sont répertoriées sur une liste et les documents graphiques (cf. Annexes).

4) Demeurent également applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :

- . le sursis à statuer
- . le droit de préemption urbain
- . les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
- . les vestiges archéologiques
- . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L315-2.1)
- . la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3)

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

Les zones soumises aux risques d'inondation et de glissement de terrain identifiées au plan de prévention des risques (PPR) approuvé le 6 février 2006, sont figurées au plan de zonage par une trame particulière.

Les occupations et utilisations du sol admises dans ces sous zones spécifiques devront respecter les prescriptions du règlements du PPR qui s'impose à celui du PLU.

#### **LES ZONES URBAINES**

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II, couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ces zones peuvent comporter des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule pour lesquels les dispositions particulières à la zone intéressée sont énoncées.

☞ **Zone UA** : Il s'agit d'une zone à vocation dominante habitat dans un tissu à caractère ancien. L'objectif de la zone UA est :

- de conserver, de mettre en valeur, voire de renforcer, la physionomie et l'identité des noyaux anciens : centre ville, Tiret, Saint Germain, Vareilles, Allymes, Brédevent.
- Et de densifier certaines zones identifiées au PADD comme polarités importantes à conforter : rue Alexandre Bérard, la Gare

☞ **Zone UB** : Il s'agit d'une zone mixte qui accueille à la fois de l'habitat, des équipements de sports et de loisirs, des activités ainsi que la majeure partie de l'emprise de la voie ferrée et des bâtiments d'activités qui y sont liés. Il s'agit d'une zone de densité urbaine moyenne, où prédominent les petits collectifs peu denses et les maisons individuelles.

L'évolution de ces espaces et leur caractère plurifonctionnel sont favorisés en respectant leurs caractéristiques.

☞ **Zone UC** : Il s'agit d'une zone de faible densité urbaine où prédominent les maisons individuelles. Principalement affectée à l'habitation, cette zone accueille également des activités diverses et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

☞ **Zone UX** : Cette zone couvre l'ensemble des zones à usage économique accueillant des activités notamment celles induisant des nuisances incompatibles avec la mixité d'un quartier d'habitat. Elle peut également recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif.

☞ **Zone UM** : Cette zone est affectée aux seules activités liées à la base aérienne située à l'entrée Nord d'Ambérieu.

## LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III couvrent des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à court, moyen ou long terme à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sont réparties en deux grands ensembles :

- les zones 1AU : qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation à court terme car elles bénéficient d'une desserte en réseaux de capacité suffisante pour absorber leur urbanisation.
- Les zones 2AU : qui correspondent à des terrains à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme quand les capacités des différents réseaux seront suffisantes et quand les besoins de la commune le nécessiteront. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone se fera par le biais d'une modification du PLU comme le stipule l'article R-123-6 du code de l'urbanisme.

☞ **Zone 1AUH** : La vocation principale de cette zone sera l'habitat ; elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle englobe 3 sous secteurs en fonction des densités et formes urbaines qui y seront développées

- 1AUHa : formes denses
- 1AUHb : formes moyennement denses
- 1AUHc : formes peu denses
- 1AUHe : au lieu dit Sous La Chaume : secteur qui comprendra la création d'équipements publics

☞ **Zone 1AUX** : Cette zone à vocation économique est destinée à recevoir des activités économiques notamment celles qui induisent des nuisances incompatibles avec la mixité d'un quartier d'habitat. Elle peut également recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle correspond à la future zone d'activités d'En Pragnat Sud à vocation tertiaire.

☞ **Zone 2AUH** : Cette zone aura pour vocation principale l'habitat ; elle pourra également recevoir des activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

☞ **Zone 2AUX** : Cette zone à vocation économique sera destinée à recevoir des activités économiques notamment celles qui induisent des nuisances incompatibles avec la mixité d'un quartier d'habitat. Elle pourra également recevoir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle englobe le secteur de l'extension Ouest de la zone d'activité sur laquelle une attention particulière sera donnée pour assurer la préservation de la nappe alluviale de la plaine de l'Ain.

## **LES ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles (Zones A) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV couvrent des terrains non équipés de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages d'intérêt collectif et du service public sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager).

Cette zone est située autour du hameau des Allymes.

Elle comporte le secteur AP qui présente un intérêt paysager. Il sera maintenu inconstructible pour conserver la vue sur la belle façade urbaine du hameau.

## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Les zones naturelles et forestières (Zone N) auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V englobent des terrains non équipés de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des paysages ou de leur caractère d'espaces naturels. Elle regroupe les terrains concernés par des risques d'inondation et de glissement de terrain importants. Il est essentiel de maintenir ces zones en espaces naturels pour non seulement assurer la sécurité des biens et des personnes mais également pour ne pas perturber leur bon fonctionnement écologique.

Elle comporte plusieurs sous secteurs :

- le secteur NL dédié aux loisirs et au sport, qui correspond au terrain de moto cross actuel et à une extension souhaitée
- le secteur NJ dédié à la création de jardins familiaux
- Le secteur NV qui permettra d'offrir un terrain pour accueillir les gens de voyage.
- Le secteur NP qui correspond à la coulée verte du Nantet qui fera l'objet d'un aménagement paysager
- Le secteur Ng qui correspond à un secteur urbanisé dans le périmètre de protection des Puits de captage de l'Albarine (quartier La Guinguette)

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 à R130-15 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces publics feront la précision de leur destination et du bénéficiaire de la réservation.

Ces zonages particuliers sont reportés sur les documents graphiques de ce présent règlement.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

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

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.

#### **ARTICLE 6 – ISOLATION PHONIQUE**

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de la Loi sur le bruit du 31 décembre 1992 et à ses textes d'application (décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 et arrêté préfectoral du 7 janvier 1999).



Ces dispositions s'appliquent au voisinage :

- . de la RD 1075 (catégorie 2)
- . de la RD 1504 (catégories 2 et 3)
- . de la RD 5 (catégorie 4)
- . de la RD 36b (catégorie 4)
- . de la RD 36c (catégorie 4)
- . de la RD 77a (catégorie 4)
- . de la RD 77c (catégorie 3)
- . de la RD 904 (catégorie 4)
- . de la rue A. Briand (catégorie 3 et 4)
- . de la rue A. Bonnet (catégories 3 et 4)
- . de la ligne SNCF 883 – Mâcon/Ambérieu (catégorie 1)
- . de la ligne SNCF 883 raccordement (catégorie 1)
- . de la ligne SNCF 890 – Lyon/Culoz (catégorie 1)

## **ARTICLE 7 – PERMIS DE DEMOLIR ET SITES CLASSES**

Les démolitions dans la commune d'Ambérieu-en-Bugey sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire conformément à la délibération du conseil municipal du 17 septembre 2007.

## **ARTICLE 8 – CLOTURES**

L'édification des clôtures dans la commune d'Ambérieu-en-Bugey est soumise, sur l'ensemble du territoire, à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal du 12 novembre 2007.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

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

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

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

---

Il s'agit d'une zone à urbaniser à court terme.

Elle est destinée à l'accueil d'activités et en particulier celles qui induisent des nuisances qui ne sont pas compatibles avec la mixité d'un quartier d'habitat.

Sont concernées les activités :

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

Elle s'ouvre à l'urbanisation dans le cadre d'opérations d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle correspond à la zone d'activité d'En Pragnat Sud, qui est concernée par l'orientation d'aménagement dédiée au secteur des Seillières.

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

- Les constructions à usage :
  - . d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
  - . d'exploitation agricole
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers :
  - . les parcs d'attraction
  - . les aires de jeux et de sports.

## **ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- Les constructions à usage :

- artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
- industriel
- d'entrepôts
- commercial
- garages collectifs
- de bureaux

- 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 et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au bâtiment principal. Leur surface ne devra pas excéder 25 % de la SHON du bâtiment d'activité.

- Les équipements publics

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

- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

## **2) Conditions :**

- A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'aménagement (ZAC, lotissement) ou d'une opération de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

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

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

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

-Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- L'aire d'évolution des véhicules sur le terrain devra permettre les manœuvres de demi-tour pour que l'accès sur la voie publique puisse s'effectuer en marche avant.

- Pour toute construction nouvelle, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être suffisamment dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et implanté de telle sorte que l'accès des véhicules de ramassage s'en trouve facilité.

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

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

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

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

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

## **ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

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

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

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

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles (les eaux pluviales et de ruissellement, y compris celles des accès, ne devront pas être rejetées sur le domaine public).

Les eaux pluviales doivent être stockées et absorbées en totalité sur le terrain.

- Toutefois, si les capacités d'infiltration de la parcelle ne sont pas satisfaisantes, la construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

-Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Le pétitionnaire devra se garantir contre les éventuelles mises en charge de l'égout communal et les eaux de ruissellement jusqu'à une altitude au moins égale à celle de la chaussée.

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

#### **4.) Electricité et téléphone :**

Lorsque les conditions techniques le permettent, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être établis en souterrain.

Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'intégrant parfaitement dans le bâti.

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

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

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

- Non réglementé.

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

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul minimum</b>
- <b>Autres voies publiques</b>	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise
- <b>Voies privées</b>	- 3 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique
- <b>Chemins piétons ou cyclables</b>	- Néant.

-Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

. sous conditions d'un projet architectural d'ensemble, garantissant la composition d'un front bâti ordonnancé de qualité, des décrochés dans la bande des 0 à 3 mètres sont autorisés.

. pour les constructions et ouvrages liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

. pour les constructions et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

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

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

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

.Elles constituent des constructions des ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services publics.

. Dans la mesure où le bâtiment à construire n'excède pas 5 mètres de hauteur sur la limite séparative. Une hauteur supérieure peut être néanmoins admise si le projet s'appuie sur une construction préexistante de plus grande hauteur elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin.

. Pour une unique extension (à réaliser en une ou plusieurs tranches) d'un bâtiment déjà implanté en limite séparative, à condition que cette extension n'excède pas 50 % du linéaire du bâtiment existant.

- Des implantations différentes pourront être autorisées :

. pour la réalisation des constructions ou ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics.

. pour des raisons de sécurité, l'implantation des constructions en limite séparative sera subordonnée à la réalisation de murs coupe feu.

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

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

-Aucune disposition particulière



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

-Aucune disposition particulière

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

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

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

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

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

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

Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

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

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

## **2) Eléments de surface :**

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

## **3) Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments béton préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,50 mètre.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **4) Les enseignes :**

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade.

## **5) Tenue des parcelles :**

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

## ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

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

**Il est exigé au minimum :**

• **Pour les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés :** 2 places par logement.

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

- si la surface de vente est inférieure à 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- si la surface de vente est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

• **Pour les constructions et installations à usage de service, à usage artisanal et à usage industriel :**

- destinées à abriter du personnel : 1 place par employé.

- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON nette.

- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.

- destinées à entreposer du matériel : 1 place par 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

• **Pour les établissements d'enseignement, il sera exigé :**

Les prescriptions en matière de stationnement devront répondre au bon fonctionnement de la structure.

Des aires doivent également être aménagées pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motos.

### **Modalités d'application :**

- Pour les établissements comportant des locaux consacrés à plusieurs des destinations ci-dessus et sur justification d'une utilisation non simultanée de ceux-ci, le service instructeur effectuera un calcul du nombre d'emplacements de stationnement exigé pour chaque cas de figure et appliquera le plus défavorable au pétitionnaire.

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

-En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

## **ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

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

-Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.

-Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

-Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.

-Un plan des aménagements extérieurs montrant les circulations, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

-Pour les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au cahier des charges, celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.

- Le long du chemin de l'Aviation, un rideau d'arbres à haute tige sera planté. Les arbres seront de même essence que ceux du domaine public. Ils seront plantés en quinconce par rapport à ceux du domaine public et respecteront le même entraxe.

## **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.