

- Vu la délibération du Conseil Municipal n°14/2014 en date du 24/02/2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU)
- Vu l'arrêté du Maire n° 536/2014 en date du 13/11/2014 mettant à jour le PLU
- Vu la délibération du Conseil Municipal n° 86/2014 en date du 24 /11/2014 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU
- Vu la délibération du Conseil Municipal n° 2016-06-27/51 en date du 27/06/2016 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 novembre 2023,  
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*

**SOMMAIRE**

<b>TITRE I DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>10</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	11
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	29
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	35
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY	42
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	48
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>54</b>
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUB	55
CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU	63
CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	70
CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	77
CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUN	83
CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUJ	87
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>92</b>
CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	93
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>100</b>
CHAPITRE XV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	101
<b>TITRE VI ANNEXES AU REGLEMENT</b>	<b>109</b>
1/ LES ESPACES BOISES CLASSES	110
2/ LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D’INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	111
3/ PLACES DE STATIONNEMENT	112
4/ ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER	114
5/ DEFINITION	115

## **TITRE I**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

---

**ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de Salaise sur Sanne.

**ARTICLE 2 – PORTÉE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÈGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL**

1/ Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

**Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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.

**Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme :**

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.

**Art. R.111-15 du Code de l'Urbanisme :**

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.

**Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme :**

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/ En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, notamment :

- L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.

- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol.

Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.

Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste visée à l'alinéa premier, le délai d'un an court à compter de cette publication.

- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et le Règlement Sanitaire Départemental (RSD) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du Code Rural).

- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code Forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en Espace Boisé Classé (EBC).

3/ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement datant de plus de 10 ans et qui ont fait l'objet d'une reconduction, continuent à s'appliquer.

➤ Aucune demande de reconduction n'a été demandée

4/ Par ailleurs, il est rappelé que :

➤ Conformément aux dispositions de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme (*Extrait*), doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques,
- située dans le champ de visibilité d'un de ces monuments historiques,
- située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'Environnement ;
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L.123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

- Conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d) du Code de l'Urbanisme, la commune n'a pas soumis à déclaration préalable l'édification des clôtures.

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

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques du PLU (cf. pièce 3A du dossier de PLU) : zones urbaines « U » (Art R.123-5) et en zones à urbaniser « AU » (Art R.123-6), zones agricoles « A » (Art R.123-7), zones naturelles et forestières « N » (Art R.123-8).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à protéger, à conserver ou à créer. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Certaines parties de ces zones sont concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne et par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Roussillon - Salaise sur Sanne.

#### **➤ Zones urbaines**

- **Zone UA** : zone urbaine à la morphologie bâtie ancienne à vocation mixte  
Dont les secteurs **UA** : zone urbaine mixte à la morphologie bâtie principalement ancienne  
**UAp** : secteur du Prieuré
- **Zone UB** : zone urbaine qui accueille principalement de l'habitat, du caractère pavillonnaire à l'habitat collectif, à vocation mixte. Elle accueille également des équipements publics et sportifs.  
Dont les secteurs **UB1, UB2 et UB3** : secteur urbain aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique.  
**UBe** : secteur d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs.
- **Zone UC** : zone urbaine du quartier des Cités.
- **Zone UX** : zone à vocation d'activités commerciales, hôtelières, artisanales, industrielles et de services.  
Dont le secteur **UXs** : concerné par le PPRI, le passage de canalisations souterraines de transport de matières dangereuses et la présence de ligne haute tension. Ce secteur est destiné uniquement à accueillir du stockage.
- **Zone UY** : zone réservée aux activités économiques et en particulier aux installations soumises à déclaration ou autorisation.  
Dont les secteurs **UY** : zone réservée aux activités économiques et en particulier aux installations soumises à déclaration ou autorisation.  
**UYCNR** : secteur couvrant tout ou partie du domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône.
- **Zone UE** : zone réservée aux activités économiques et commerciales.  
Dont le secteur **UEj** : zone réservée aux activités économiques et commerciales des Justices.

#### **➤ Zones à urbaniser**

##### **A vocation principale d'habitat**

- **Zone AUb** : zone destinée au développement de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat : zone à urbaniser à court ou moyen terme.  
Dont les secteurs **AUb1, AUb2, AUb3** : secteur d'urbanisation future aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique.
- **Zone AU** : zone destinée au développement de l'habitat, des équipements et des activités compatibles avec l'habitat : zone à urbaniser à moyen ou long terme, non ouverte à l'urbanisation.  
Dont le secteur **AU2** : secteur d'urbanisation future aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique.

**A vocation d'activités**

- Zone 1AUX : zone à vocation d'activités commerciales, hôtelières, artisanales, industrielles et de services.
- Zone 1AU<sub>n</sub> : zone réservée à l'accueil d'équipements privés ou publics, d'activités de services, d'activités commerciales en lien avec la santé, l'enseignement, le sport, les loisirs et la culture, à urbaniser à court ou moyen terme.
  - Dont le secteur 1AU<sub>n1</sub> : pour lequel les règles de hauteur sont différentes.
- Zone 1AUE : zone réservée aux activités économiques et commerciales.
- Zone 2AU<sub>Y</sub> : zone réservée aux activités économiques et en particulier aux installations soumises à déclaration ou autorisation.

**➤ Zones agricoles**

- Zone A : zone de protection des activités agricoles et des terres en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Dont les secteurs

Az : espaces d'activités et de protection agricole en zone humide.  
Aco : secteur agricole en corridor écologique, inconstructible. Une partie du secteur est en zone humide et classée Acoz.  
As : secteur d'activités et de protection agricole dans l'Espace Naturel Sensible du Lac Jacob.  
Ab(n) : groupements d'habitations existantes isolées à l'intérieur desquels les possibilités de construire de nouvelles habitations sont limitées et qui relèvent d'un assainissement individuel.

**➤ Zones naturelles**

- Zone N : zone de protection des terrains naturels et forestiers à protéger 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 et de leur caractère d'espaces naturels.

Dont les secteurs

Nz : espaces naturels en zone humide.  
Nb : groupements d'habitations existantes isolées à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées.  
 Une partie du secteur est indiquée « n » identifiant les secteurs qui relèvent d'un assainissement individuel : secteur Nb(n),  
 Une partie du secteur est indiquée « zn » identifiant les secteurs qui relèvent d'un assainissement individuel en zone humide : secteur Nbz(n).  
Nbv(n) : secteur occupé par les gens du voyage, en assainissement individuel.  
Nz : secteur de loisirs. Une partie du secteur est indiquée « z » identifiant un secteur en zone humide : secteur Nz. La Rebatière est indiquée « n » - Nz(n), le site relevant d'un assainissement individuel.

Ns : secteur naturel d'intérêt scientifique de l'île de la Platière. Le site du Lac Jacob est indiquée « z » identifiant un secteur en zone humide : secteur Nsz

Nco : secteur de corridor écologique. Une partie du secteur est indiquée « z » identifiant les secteurs en zone humide : secteur Ncoz.

**ARTICLE 4 – INDICATIONS ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES INDIQUÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT****1/ Les espaces boisés classés**

Les terrains classés par le plan comme **espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent des dispositions spéciales rappelées au titre VII, sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales et un rond.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

**2/ Les emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou modifier (L.123-2 c du Code de l'Urbanisme)**

Ils sont repérés aux documents graphiques par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.  
La liste de ces emplacements réservés figure sur le plan de zonage avec leur destination et leur bénéficiaire.

**3/ Les secteurs identifiés en vue de la mixité sociale de l'habitat (L.151-15 du Code de l'Urbanisme ex article L.123-1-5, 16°)**

Conformément aux dispositions de l'article L.151-15 (ex L.123-1-5,16°) du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'en cohérence avec les objectifs et orientations d'accueil et de mixité sociale énoncés au SCOT DES RIVES DU RHONE, des secteurs sont identifiés au document graphique, par une trame particulière, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

**3a – article L.151-15 (ex L.123-1-5,16°) du code de l'Urbanisme**

- **En zone UA et UB** : les opérations de plus de 20 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat :

L'opérateur devra réaliser 20 % au moins de logements sociaux.

*Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.*

La constructibilité des terrains concernés est liée au respect conjoint des dispositions énoncées ci-dessus et des dispositions réglementaires s'appliquant dans la zone considérée.

La mise en œuvre s'applique pour les constructions neuves. Les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif.

- **En zone AU** : les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 4 logements devront obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale de l'habitat suivant :
  - Aux Fontanes : 20% minimum de logements sociaux
  - A Clos Decoeur : 30% minimum de logements sociaux.
  - Aux Eymonots : 30% minimum de logements sociaux.
  - A Montain : 20% minimum de logements sociaux
  - Route d'Agnin : 20% minimum de logements sociaux
  - Perrier : 20% minimum de logements sociaux

**4/ Les périmètres de protection délimités au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme.**

Ils recouvrent **des ensembles bâtis ainsi que les éléments de patrimoine bâti isolés**, identifiés dans le diagnostic pour **leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser**. A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

**ARTICLE 5 - LES SECTEURS COMPRIS EN ZONE DE RISQUE DÉFINIS PAR LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION DU RHÔNE ET DE LA SANNE ET LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE**

Le document graphique délimite les secteurs de risque définis par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne et par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Roussillon - Salaise sur Sanne.

Conformément aux dispositions prévues à l'article R.123-11 alinéa b) du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations autorisées dans les différentes zones du PLU, et localisées à l'intérieur de ces secteurs à risques, devront respecter des prescriptions particulières.

- ▶ **Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne et du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.**
- ▶ **Les documents approuvés du PPRI du Rhône et de la Sanne et du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne sont annexés au PLU, à l'annexe n° 5-1.**

**ARTICLE 6 – ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D’HABITATION**

En application de l'arrêté préfectoral n°99-1462 du 26/02/1999 et de l'arrêté préfectoral n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 portant révision du classement sonore des infrastructures, l'A7, la RN7, la RD4, la RD51 et la ligne SNCF 830 sont classées en tant que voies bruyantes :

- A7 : catégorie 1, largeur affectée de 300 m de part d'autre de la voie,
- RN7 : catégorie 3, largeur affectée de 100 m de part d'autre de la voie,
- RD4 : catégorie 3, largeur affectée de 100 m de part d'autre de la voie,
- RD51 : catégories 3 et 4, largeur affectée de 30 m de part d'autre de la voie,
- Ligne SNCF 830 : catégorie 1, largeur affectée de 300 m de part d'autre de la voie,

comptée à partir du bord extérieur de la chaussée.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en pièce annexe du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que soient mises en œuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement et de santé contre le bruit extérieur (décrets du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996, arrêtés du 25 avril 2003).

**ARTICLE 7 – SÉISME**

Les décrets n°2010- 1254 et 1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a modifié, de façon conséquente, le zonage sismique de la France.

La nouvelle classification classe la commune en **zone de sismicité 3 (aléa modéré)**.

**ARTICLE 8 – ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES**

La commune est concernée par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles sur l'ensemble de son territoire. Seule une petite partie du territoire est en aléa moyen en limite communale avec Roussillon.

La cartographie est présentée dans le diagnostic et en annexe 5-7-4 du PLU.

**ARTICLE 9 – APPLICATION DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)****➤ Cas des reconstructions après sinistre**

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire, sauf en cas :

- de dispositions contraires ou conditions particulières précisées dans le corps des règles de zones du PLU,
- ou bien de dispositions particulières liées aux servitudes d'utilité publique ou aux zones de risques.

Dans ce cas, la surface de plancher maximale susceptible d'être édifiée est celle qui peut être logée dans le volume enveloppé défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions).

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**ARTICLE 10 – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ÉLECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RÉSEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D’INTÉRÊT COLLECTIF.**

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible ou s'il est susceptible de nuire à la sécurité des installations ou des usagers, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

**ARTICLE 11 – ADAPTATIONS MINEURES****Article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme - Extrait**

Les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes



**ARTICLE 12 – RAPPEL DU CODE CIVIL SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES**Article 640 du code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641 du code civil

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété. S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert

**ARTICLE 13 – LE PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Le règlement du PPRT est opposable à toute personne publique ou privée qui désire entreprendre des constructions, installations, travaux ou activités sans préjudice des autres dispositions législatives ou réglementaires qui trouveraient à s'appliquer. L'absence de déclaration ou d'autorisation préalable, notamment au titre du code de l'urbanisme, ne dispense pas du respect des dispositions du présent PPRT par leurs auteurs.

Conformément à l'article L515-16 du Code de l'Environnement et compte tenu des orientations stratégiques déterminées par les personnes et organismes associés et services instructeurs, le présent PPRT délimite, à l'intérieur du périmètre d'exposition au risque, 5 types de zones aux principes généraux de réglementation différents, et une zone de recommandations. Ces types de zones sont définis en fonction des types de risque, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique et identifiés par une lettre et une couleur conformément au tableau ci-contre.

Lettre	Couleur	Principe général d'urbanisation future du type de zone
<b>G</b>	<b>gris</b>	Zones grisées : constructions réservées - G1 : à l'intérieur de la plate-forme chimique de Roussillon aux entreprises existant à la date d'approbation du PPRT et aux entreprises s'implantant ultérieurement et présentant un lien technique direct avec celles-ci et signataires de l'engagement HSE du GIE Osiris - G2 : à l'extérieur de la plate-forme, aux entreprises à l'origine des risques (Engrais Sud Vienne, Géodis-BM, Rubis-Terminal).
<b>R</b>	<b>rouge foncé</b>	Zone d'interdiction stricte
<b>r</b>	<b>rouge clair</b>	Zones d'interdiction avec quelques aménagements au principe d'interdiction stricte
<b>B</b>	<b>bleu foncé</b>	Zones d'autorisation limitée : quelques constructions possibles sous conditions
<b>b</b>	<b>bleu clair</b>	Zones de constructions possibles sous conditions (hors ERP difficilement évacuables)
<b>v</b>	<b>vert</b>	Zones de recommandations

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.123-5.

Elles se déclinent en zones

- UA, dont le secteur UAp,
- UB, dont les secteurs UB1, UB2, UB3, UBe,
- UC,
- UX, dont le secteur UXs,
- UY, dont le secteur UYCNR
- UE, dont le secteur UEj.

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Une partie des secteurs est concernée :

- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne (annexe 5-1).
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Sanne (annexe 5-1).

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Caractère de la zone

La zone UA correspond aux espaces urbains agglomérés qui se caractérisent par un bâti dense, généralement construit en ordre continu ou semi-continu et où s'intercalent des constructions plus récentes de type pavillonnaire. Le long des rues orientées nord-sud, les constructions traditionnelles sont implantées dans une orientation globalement perpendiculaire à la voie, étirant leur façade sud, et en limite du domaine public. Au côté de l'habitat, ces secteurs pourront accueillir des équipements, services et activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat et le caractère des lieux.

Elle comprend :

- un secteur UAp correspond au secteur constitué autour du Prieuré.
- un secteur UAcp où le commerce est autorisé sous conditions

L'ensemble de la zone UA, du secteur UAcp et du secteur UAp est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Une partie de la zone UA est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne. Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne est présenté en annexe n°5-1.

**Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme**, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet, à l'exception des secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme.

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

#### ▪ En zone UA et dans le secteur UAp :

- Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de l'activité industrielle,
- Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article UA2
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures

#### ▪ Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

- En secteur UAp (Prieuré) – numéro 1 : sont interdites les extensions et les nouvelles constructions.

#### ▪ Les rez-de-chaussée commerciaux identifiés sur le document graphique au titre des articles L. 121-1, L. 123-1 2° et L 123-1, 7 bis° du Code de l'Urbanisme :

- le changement de destination des locaux existants affectés au commerce ou activités de service, vers une vocation unique d'habitat, est interdit.

#### ▪ Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne, les constructions et installations sont interdites dans le respect des prescriptions prévues à l'annexe 5-1 du PLU.

### ARTICLE UA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### ▪ En UA et dans l'ensemble des secteurs sont admis :

- Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, à condition qu'elles ne figurent pas à l'article 1, notamment :
  - les constructions à destination de l'habitation et leurs annexes,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - la reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux, aux conditions suivantes :
  - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

- Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les bâtiments annexes isolés des occupations désignées ci-dessus.
- **En zone UA et en secteur UAp uniquement** l'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 est admise dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente au total (existant et extension)
- **En secteur UAcp uniquement sont admis :**
  - l'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente au total (existant et extension)
  - les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **Sur les linéaires identifiés au titre des articles L. 121-1, L. 123-1-5, 2° et L 123-1-5, 7 bis° du Code de l'Urbanisme :**
  - les constructions ou destinations nouvelles sont admises sous condition que les locaux situés en rez-de-chaussée soient affectés, pour tout ou partie, aux commerces, aux services, à l'artisanat.
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).  
Ces travaux ne sont autorisés que si un projet requalifiant est mis en œuvre.  
Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (article R 421-28 e du Code de l'Urbanisme).

  - Secteur numéro 5 (ancienne usine de tissage) :
    - les aménagements participant à une mise en valeur d'éléments patrimoniaux,
    - les extensions des constructions existantes après utilisation totale du volume initial existant,
    - la réalisation d'annexes à la construction existante,
    - les projets entrant dans le cadre d'un intérêt général faisant l'objet d'un projet d'ensemble.
  - Secteur numéro 1 (Prieuré) :
    - la reconstruction à l'identique,
    - les aménagements participant à une mise en valeur d'éléments patrimoniaux.
- **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L.123-1-5, 16°),** le pourcentage des programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
  - 20% de logements sociaux à partir de 20 logements.

*Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.*
- **Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne :** les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne présenté en annexe n° 5 -1.

### **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- 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.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

### **3.2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### **3.3. Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de dimensions suffisantes.

### **4.2.- Assainissement**

#### **a) Eaux Usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Pour les équipements publics (bâtiments et voiries) et les voiries communes des lotissements, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle lorsque cela est possible, ou raccordées au réseau public existant.

Pour les autres constructions, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

#### **c) Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **4.3. - Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

### **4.4. – Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

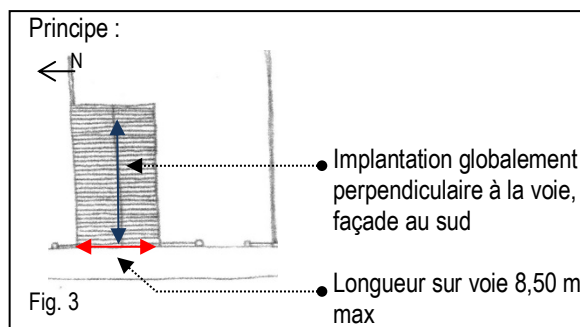
## **ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé

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

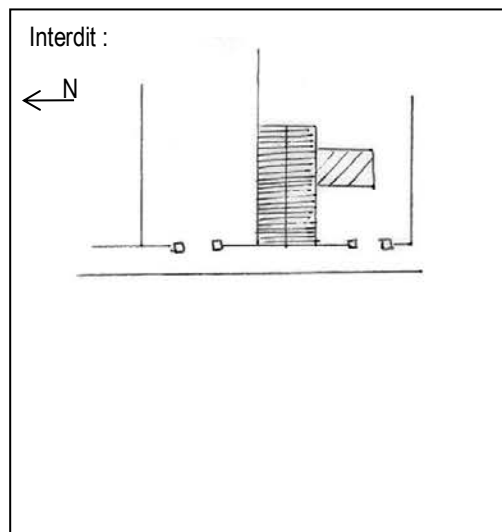
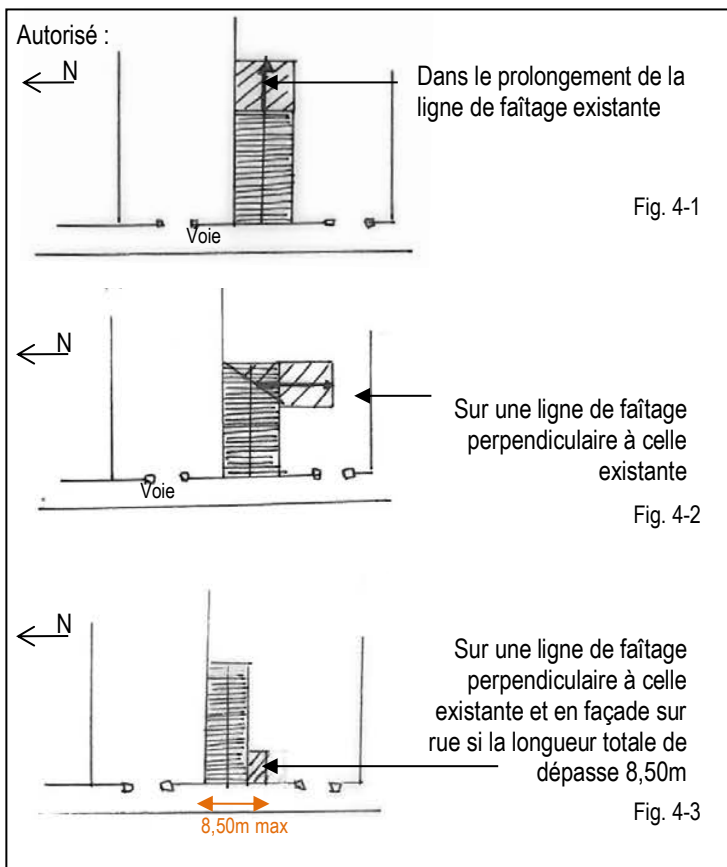
### **1-En zone UA et en secteur UAcp, hors secteur UA p :**

- a) Les **nouvelles constructions** hors annexes isolées doivent être édifiées :
- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer sur une longueur maximum de 8,50m.
  - selon la configuration de la parcelle, un recul de 5 mètres de l'accès automobile, par rapport à l'alignement, pourra être autorisé, selon un trapèze de 2,5m par 10m.

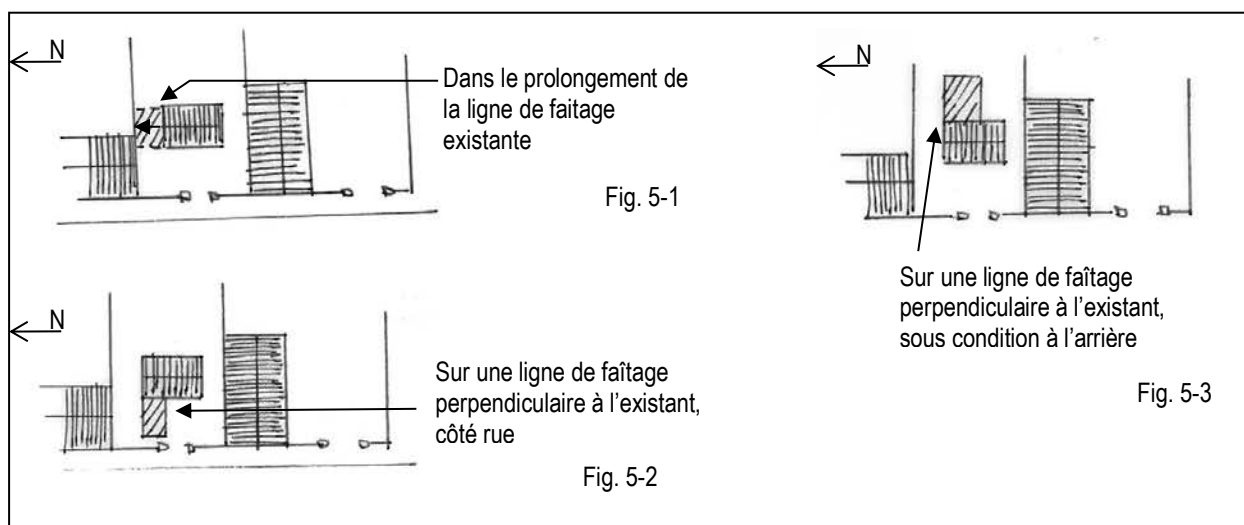


**b) Les extensions de constructions existantes :**

- En cas de constructions existantes à l'alignement de l'emprise publique, les extensions doivent être réalisées :
  - Soit dans le prolongement de la ligne de faîtage de la construction existante, (Fig. 4-1)
  - Soit sur une ligne de faîtage perpendiculaire à celle existante (Fig. 4-2). L'implantation en façade sur rue est permise si la longueur totale ne dépasse 8,50m (Fig. 4-3)



- En cas de constructions existantes en retrait de l'emprise publique, les extensions doivent être réalisées :
  - Soit dans le prolongement de la ligne de faîtage de la construction existante, (Fig. 5-1),
  - Soit sur une ligne de faîtage perpendiculaire à celle existante. L'extension se réalisera côté rue (Fig. 5-2). En cas d'impossibilité technique, architecturale, ... l'extension pourra se réaliser à l'arrière de la construction (Fig. 5-3).



**c) Les annexes isolées de la construction existante doivent être implantées :**

- Soit à l'alignement de l'emprise publique,
- Soit en retrait (Cf. article 7.)

- d) **Exception :**
- dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics
  - Un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.
- e) **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme - numéro 5, ancienne usine de tissage :**
- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.

## **2- En secteur UAp uniquement :**

- a) Les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 mètres maximum de l'emprise publique de la rue du Prieuré.
- b) Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations à l'alignement sont autorisées :
- pour intégrer la nouvelle construction dans la composition des façades déjà établies par les constructions voisines existantes,
  - lorsque la construction projetée prolonge un bâtiment existant (cas des extensions de bâtiments),
  - dans le cas d'équipements ou de bâtiments publics.
- c)  **dans le périmètre identifié au titre de l'article L.123-1-5, 7° - numéro 1, Prieuré - du Code de l'Urbanisme**
- les reconstructions devront respecter l'implantation des constructions initiales.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

### **Règles générales**

#### **1-En zone UA et en secteur UAcp, hors secteur UAp :**

- a) Les **nouvelles constructions** hors annexes isolées doivent être édifiées :
- En limite séparative, d'orientation Nord.
  - Un retrait est autorisé en cas d'impossibilité liée à une construction existante sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait maximum de quatre mètres.
- b) Les **annexes isolées** de la construction existante doivent être implantées :
- Soit sur au moins une limite séparative,
  - Soit à l'alignement (Cf. article 6).
  - Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord
- c)  **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme - numéro 5, ancienne usine de tissage :**
- En cas de reconstruction, la construction devra s'implanter sur au moins une limite séparative,
  - une implantation autre que celle définie ci-dessus peut être autorisée, en cas d'extension des constructions existantes, tout en conservant l'unité architecturale de la construction.

#### **2-En zone UAp :**

- a)  **Dans le secteur UAp uniquement** (hors périmètre défini par l'article L.123-1-5, 7°du Code de l'Urbanisme), les constructions doivent s'implanter :
- En limite séparative latérale,
  - Un retrait est autorisé en cas d'impossibilité liée à une construction existante sur la parcelle voisine. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres.
- b)  **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme - numéro 1 Prieuré**, les reconstructions doivent s'implanter dans le respect de l'implantation initiale :
- soit sur une limite séparative.
  - soit de limite séparative à limite séparative.

**ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Article non réglementé

**ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé

**ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**2 - Règle**

La hauteur des constructions principales :

- La hauteur maximum des constructions est de 13 mètres au faîtage.
- En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum des constructions est de 10 mètres à l'acrotère.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 3,5 mètres au faîtage ou 2 mètres à l'acrotère.

**3 - Dépassement**

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%,
- en cas de reconstruction de bâtiments existants dépassant déjà cette limite.

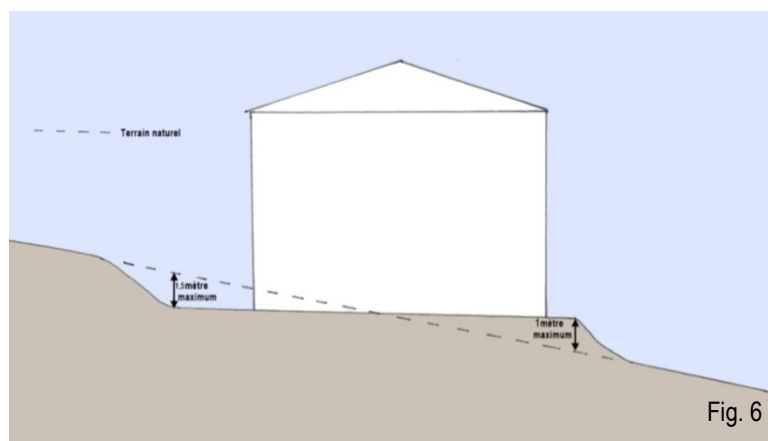
**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - Dispositions générales****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :  
« 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. »
- Dans les secteurs compris dans le PPRI indiqués au document graphique, se reporter au règlement à l'annexe n°5-1 du PLU.

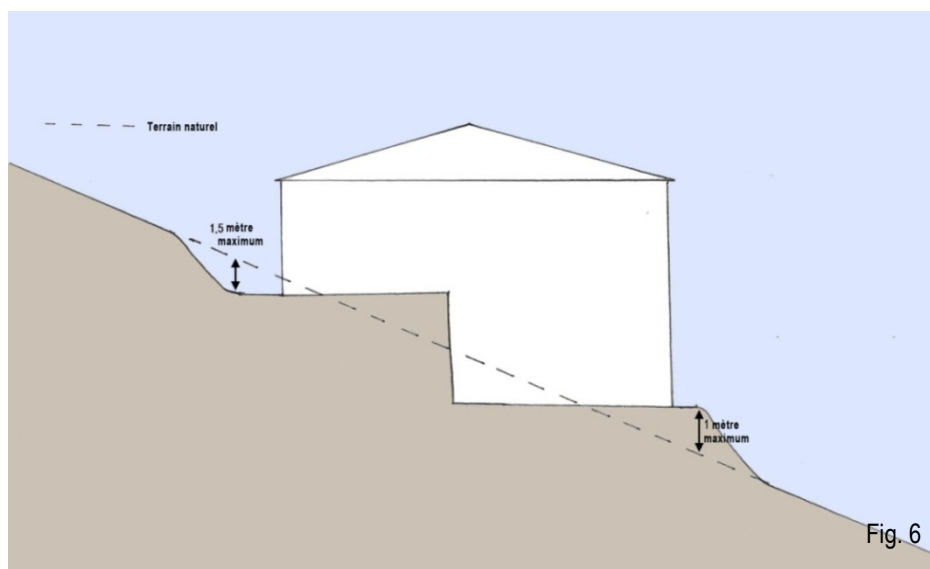
**b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
La création de volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

Sauf disposition particulière pour les constructions concernées par le PPRI indiqué au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux (Cf. fig. 6)



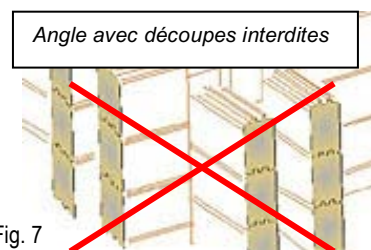




c) Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, ... Les éléments ornementaux de la façade devront être conservés : marquises, passes de toit, lambrequins, jambes de force...

d) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Cf. fig. 7)
- Les constructions en rondins sont interdites.



## 2- Dispositions particulières

a) Les constructions y compris leurs extensions et aménagements devront respecter les principes suivants :

▪ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades privilégieront un ordonnancement (rythme, proportions) des ouvertures. Les volets seront de préférence en bois, modèle dauphinois ou semi-ajouré. L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.
- Les imitations de matériaux ainsi que tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région tel que les chapiteaux, balustres, colonnes sont interdites
- les façades seront enduites avec une finition talochée ou grattée, enduites par un badigeon de chaux ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons d'origine locale, brique, bois, verre, béton brut ...). En cas de façades laissées en pierres apparentes, le mortier utilisé pour les joints sera de chaux, et d'une couleur ne créant pas de contraste avec la pierre. Les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.
- Les bardages métalliques sont autorisés uniquement « dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine »
- Cas des extensions, des vérandas :
  - Harmoniser les extensions avec le bâti existant : dans les proportions, les formes, les pentes de toiture, les matériaux et les couleurs ou faire appel à une architecture contemporaine s'inscrivant dans l'harmonie de la construction.
  - Si l'extension est dotée d'un toit à un ou deux pans, alors les matériaux de couverture seront les mêmes que ceux de la toiture du volume principal, et les pentes seront intégrées à celle de la toiture du volume principal. Les extensions dont la toiture compte 4 pans sont interdites. Les extensions à toiture terrasse seront intégrées au volume principal et à la façade.
- Il est interdit d'ajouter des éléments saillants, des décrochés côté rue sur les rues suivantes : rues A. Delaune, D. Casanova, de la Rebatière, du 19 mars 1962, P. Picasso.

▪ Ouvertures en façade :

- les ouvertures doivent être significativement plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures ponctuelles du type oculus.
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit encastré dans l'encadrement des ouvertures et non apparent. (Cf. fig. 8)
- les volets bois respecteront les modèles locaux (dauphinois ou semi ajourés).

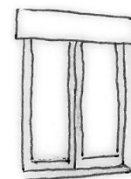
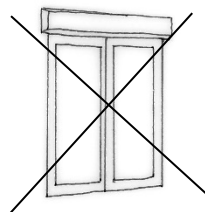


Fig. 8

▪ Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 pans. Les toitures à un pan sont autorisées pour les annexes isolées et les appentis accolés à la construction. Les toitures terrasse sont autorisées dans le cas d'une expression architecturale contemporaine. Les autres formes de toitures sont interdites.
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et la multiplicité des lignes de faîtage sera évitée.
- les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur,
- les matériaux de couverture seront de préférence de type tuile plate et de ton terre cuite vieillie ou rouge.
- en cas de restauration de toitures existantes, les matériaux seront les mêmes que les originaux.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

▪ Ouvertures en toitures :

- En secteur UAp (hors article L123-1-5, 7°) :

- Les ouvertures en toitures sont limitées :
  - Aux baies de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture. Elles doivent couvrir 5% du pan de toiture au maximum.
  - Aux lucarnes jacobines. (Cf. fig. 9)
- Les ouvertures devront respecter un ordonnancement (rythme et proportions) avec les ouvertures en façade.



Fig. 9 Lucarne jacobine, en bâtière ou à chevalet

- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme -

- **numéro 1 (Priuré),**
  - Les ouvertures en toitures sont interdites.
- **numéro 5 (ancienne usine de tissage),**
  - Les ouvertures en toitures devront être conçues pour s'intégrer dans la composition d'ensemble du bâtiment.

- Ouvrages annexes

- les souches maçonnées de cheminées et autres maçonneries de toiture seront enduites
- les appareillages techniques (paraboles, climatiseurs,...) visibles depuis la voie publique devront faire l'objet d'une implantation discrète. Les immeubles de logement collectif seront dotés d'une seule antenne ou parabole collective.

**b) Les constructions « contemporaines », faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, ou répondant à une conception architecturale originale et justifiée, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

**c) Teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

**d) Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle.

### e) Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

**Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne**, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies et sur limites séparatives, les clôtures doivent être constituées de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- Les maçonneries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité à un carrefour.

### **ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

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

- Les places de stationnement existantes dans un bâtiment à rénover devront être conservées et incluses dans le nouveau plan.
- 1 place de stationnement minimum par logement devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune.

#### ▪ **Stationnement des deux roues :**

Pour les équipements publics et les immeubles collectifs : il est exigé un emplacement couvert de 1,5 m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités économiques : il est exigé un emplacement couvert de 2m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

L'utilisation d'essences non envahissantes et variées est imposée en cas de plantations de haies vives.

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts. Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.

Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.

### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles UA3 à UA13.

### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

### **ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB englobe les tissus bâtis mixtes, dans lesquels l'habitat est prédominant, correspondant aux extensions progressives de la ville.

- Les secteurs **UB1, UB2 et UB3** délimitent des secteurs aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique.
- Le secteur **UB1s** délimite un secteur aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique et où le commerce est autorisé sous conditions
- Le secteur **UBe** est à vocation d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs.

L'ensemble de la zone UB et des secteurs UB1, UB1s, UB2, UB3 et UBe est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Une partie de la zone UB est concernée :

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).
- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Saône. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Saône est présenté en annexe n°5-1.
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Saône. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Saône est présenté en annexe n°5-1.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

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

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
  - En plus, pour les canalisations de transport de gaz :
    - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
    - Dans les zones d'effets létaux (PEL ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SAÔNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRI**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SAÔNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRT**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- **DANS LES SECTEURS UB1, UB1s, UB2 ET UB3 :**
  - Les nouvelles constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
  - Les constructions à destination de l'activité industrielle,
  - Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article UB2
  - L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
  - Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
  - **En plus, dans le secteur UBe uniquement :** les constructions à destination de l'habitation, leurs annexes et dépendances non nécessaires aux équipements autorisés.

**ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**  
Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.
  - **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**  
Les règles du PPRI du Rhône et de la Sarne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sarne présenté en annexe n°5-1.
  - **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRTE DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**  
Les règles du PPRTE Roussillon – Salaise sur Sarne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRTE de Roussillon – Salaise sur Sarne présenté en annexe n°5-1.
  - **DANS LES DIFFÉRENTS SECTEURS :**  
**SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS**
    - ▶ **Secteurs UB1, UB1s, UB2 et UB3**
      - Les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :
        - les constructions à destination de l'habitation et leurs annexes,
        - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
      - Les constructions à destination d'artisanat, de bureaux, aux conditions suivantes :
        - pour toutes ces activités, à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que nuisances sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.
        - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.
      - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition :
        - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
        - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
    - ▶ **En secteurs UB1, UB2 et UB3 uniquement** l'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 est admise dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente au total (existant et extension)
    - ▶ **En secteur UB1s uniquement sont admis :**
      - l'extension des constructions à destination de commerce existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente au total (existant et extension)
      - les commerces en lien avec la santé et les services à la personne dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher)
    - ▶ **Secteur UBe :**
      - Toutes constructions et installations liées aux équipements scolaires, culturels et sportifs.
    - ▶ **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement,** les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.
    - ▶ **Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme (ex article L.123-1-5, 16°),** le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
      - 20% de logements sociaux à partir de 20 logements.
- Si le résultat issu du calcul n'est pas un nombre entier, le chiffre sera arrondi à l'unité inférieure pour les valeurs décimales inférieures à 0,50 et à l'unité supérieure pour les valeurs décimales égales ou supérieures à 0,50.*

### **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

#### **▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPR T DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**

Les règles du PPR T Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition de respecter les prescriptions présentées en annexe n°5-1.

#### **3.2. Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- La création de voies publiques ou privées communes à plusieurs fonds, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes : largeur minimale de chaussée : 4,5 mètres.

#### **3.3. Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

### **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2.- Assainissement**

##### **a) Eaux Usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

##### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Pour les équipements publics (bâtiments et voiries) et les voiries communes des lotissements, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle lorsque cela est possible, ou raccordées au réseau public existant.
- Pour les autres constructions, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle.

##### **c) Électricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

**4.3. - Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

**4.4. – Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

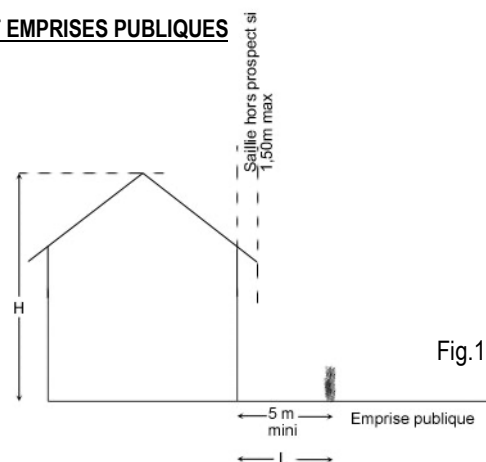
**ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

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

1 - Les constructions doivent respecter :

- Les accès automobiles devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement
- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites des emprises publiques, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté ( $L = H/2$ , avec 5 m. mini.). Fig. 1
- Un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques est exigé pour les piscines, y compris leur rebord



- 2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- Dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie (visibilité, accès, élargissement éventuel, ...)
  - le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum.
  - le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement,
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

**ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****1 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine.

**2 - Règles générales****▪ En UB3**

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
  - jusqu'à une limite séparative avec une hauteur maximale de 7 mètres,
  - ou à 3 mètres minimum de la limite séparative.
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante

**▪ En UB2, UB1 et UB1s**

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
  - jusqu'à une limite séparative avec une hauteur maximale de 7 mètres,
  - ou à 5 mètres minimum de la limite séparative.
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante

- **Les annexes isolées :**
  - soit en retrait de 3 mètres,
  - soit en limite de propriété à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres et la longueur de la façade n'excède pas 6 mètres,
  - Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.
- **Dans le secteur UBe :**
  - Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.
  - En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la construction doit être implantée avec un retrait minimum de 2 mètres.

#### **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement et de sécurité.

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Sauf prescriptions spéciales liées aux dispositions du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne et au PPRI du Rhône et de la Sanne (Annexe n°5 – 1 du PLU) :

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination de l'habitation n'est pas règlementée.
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination des activités est limitée à 50%.

#### **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### **2 - Règle**

###### **• En UB1 et UB1s :**

- La hauteur maximum d'une construction est de 13 mètres au faîtage (soit R+3+combles aménageables ou R+4toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 11 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale est de 7 mètres sur limite séparative
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
- La limitation de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

###### **• En UB2 :**

- La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage (soit R+2+combles aménageables ou R+3toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 9,50 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale de 7 mètres sur limite séparative
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
- La limitation de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

###### **• En UB3 :**

- La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 8,50 mètres au faîtage (soit R+1+combles aménageables ou R+2toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 6,50 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale de 7 mètres sur limite séparative.
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
- La limitation de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

###### **• En UBe :**

- La hauteur maximum d'une construction est de 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère
- La limitation de hauteur ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

###### **• Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est :**

- de 3,50 mètres au faîtage ou 2,50 mètres à l'acrotère, en cas de retrait de la limite séparative



**ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :
  - « 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. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Dans les secteurs compris dans le PPRI du Rhône et de la Sanne, indiqués au document graphique, se reporter au règlement à l'annexe n°5-1

**b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire. Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans le PPRI indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux. (Cf. Fig. 2)

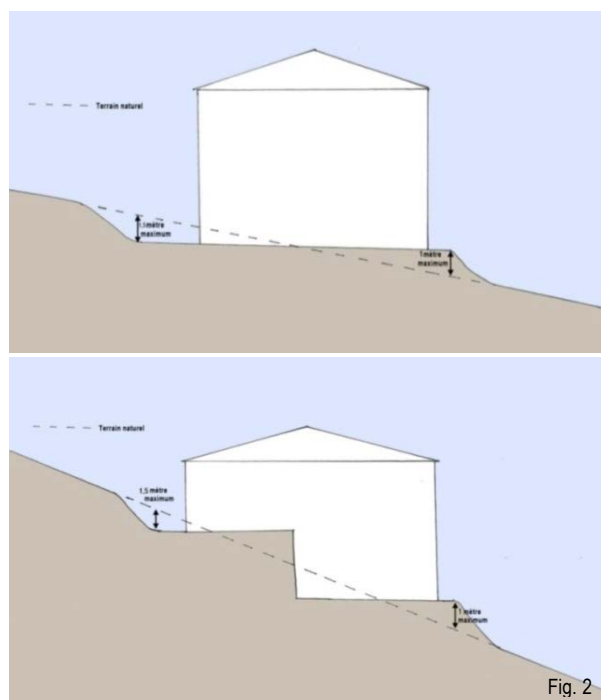


Fig. 2

**c) Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Cf. Fig. 3)
- Les constructions en rondins sont interdites

Angle avec découpes interdites



Fig. 3

**d) Dans l'ensemble de la zone, les restaurations ou extensions** du bâti ancien devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures,...

**2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

**a) Les constructions de conception type pavillonnaire (y compris leurs extensions et aménagements)** devront respecter les principes suivants :

▪ **Façades :**

- Les imitations de matériaux ainsi que tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région tel que les chapiteaux, balustres sont interdites.
- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction devra respecter une même tonalité,
- les façades privilégieront un ordonnancement (rythme, proportions) des ouvertures.

- les façades seront enduites avec une finition talochée ou grattée ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, ...)
- en cas de façades laissées en pierres apparentes, le mortier utilisé pour les joints sera de chaux, et d'une couleur ne créant pas de contraste avec la pierre. Les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits.

■ Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%, et seront composées de 2 à 4 pans.
- le jeu des toitures recherchera la simplicité : le faîtage sera aligné sur la plus grande façade et la multiplicité des lignes de faîtage sera évitée.
- les débords de toit seront compris entre 0,30 m et 1m du nu du mur,
- les toitures terrasses, les toitures à un pan ou courbes sont autorisées pour des raisons architecturales, d'augmentation de la densité bâtie, de mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- les matériaux de couverture seront de type tuile plate et de ton terre cuite vieillie ou rouge. Des tonalités différentes (gris ardoise...) seront admises dans le cas d'une expression architecturale contemporaine.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.

■ Ouvertures :

- les volets bois sont préconisés, pour des raisons esthétiques et thermiques.
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit encastré dans l'encadrement des ouvertures et non apparent. (Cf. Fig. 4)

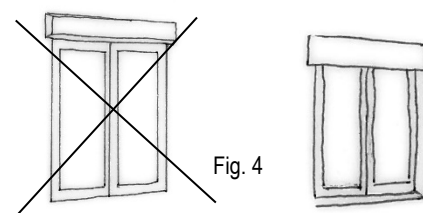


Fig. 4

**b) Les constructions contemporaines, faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de ceux autorisés ci-dessus**, sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de la construction ou des constructions projetées (habitations, bâtiments économiques ou équipements).

**c) Teintes et couleurs :**

- Les enduits ou peintures des façades devront être de teintes naturelles claires. Les couleurs vives sont interdites.

**d) Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>), à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolés à la construction existante.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes de pentes de couvertures sont autorisées.

**e) Clôtures**

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.

Les murs de clôture anciens en matériaux traditionnels, séparant le domaine public du domaine privé, devront être conservés ou restaurés en respectant les matériaux et techniques originels.

**Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne**, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
  - soit de murs pleins maçonnés, enduit ou en galet, d'1,60 mètre de haut,
  - soit de murs bahut d'1 mètre de haut maximum, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, l'ensemble ne dépassant pas 1,80 mètre de haut,
  - soit d'une haie végétale mixte, composée d'essences caduques et persistantes.
- Sur limites séparatives, les clôtures ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur
- Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.
- Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé) en cas de mauvaise visibilité.

**f) Locaux techniques et équipements techniques**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

**ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.

- 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune, selon la taille du logement :
  - 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 80 m<sup>2</sup>,
  - 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 80 m<sup>2</sup>.
- En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme
  - Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
  - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- **Stationnement des deux roues :**  
Pour les équipements publics et les immeubles collectifs : il est exigé un emplacement couvert de 1,5 m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
Pour les activités économiques : il est exigé un emplacement couvert de 2m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Rappel : les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- 40% minimum de la surface de la parcelle doit être aménagée en espace vert dont 20% minimum en pleine terre.
- Dans les opérations d'ensemble portant sur une superficie de terrain de plus de 3000 m<sup>2</sup>, il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération dont la moitié d'un seul tenant.  
Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées. Les haies mono-végétales sont interdites.
- Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

**ARTICLE UB 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Non réglementé

**ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

**ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC englobe le quartier des Cités et les jardins ouvriers associés.

L'ensemble de la zone est identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

- Périmètre 3a, 3b, 3c, 3d, 3e : quartier d'habitat des Cités ; chaque secteur est identifié en fonction de caractéristiques architecturales spécifiques.
- Périmètre 3f : jardins associés au quartier d'habitat des Cités

L'ensemble de la zone est raccordée ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement s'oppose à l'application des règles au regard de l'ensemble du projet.

Une partie de la zone UC est concernée :

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques de Roussillon – Salaise sur Sanne**. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne est présenté en annexe n°5-1.

### ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

▪ **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**

- Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
- En plus, pour les canalisations de transport de gaz :
  - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
  - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**

- **Dans les secteurs compris dans le PPRT**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

▪ **DANS LES DIFFÉRENTS SECTEURS :**

**SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS**

- **Dans l'ensemble des périmètres :**

- La reconstruction ne respectant les caractéristiques architecturales initiales.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitat, d'entrepôt, d'activité agricole et forestière, de l'industrie, des hôtels, des commerces, des bureaux.
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures

- Dans les **périmètres n°3a et n°3e** sont interdites :

- Les extensions des constructions à destination d'habitation.

- Dans le **périmètre n°3b, 3c, 3d** sont interdites :

- Les extensions des constructions annexes isolées.

- Dans le **périmètre n°3f** (jardins associés au quartier d'habitat des Cités) sont interdites :

- Les constructions de toute nature à l'exception des abris de jardin.

### ARTICLE UC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

▪ **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**

- Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.

- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRTE DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**  
Les règles du PPRTE Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRTE de Roussillon – Salaise sur Sanne présenté en annexe n°5-1.
- **DANS LES DIFFÉRENTS SECTEURS :**  
**SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS**
  - ▶ **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**
    - les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
    - Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction doivent être précédés d'un permis de démolir (article R 421-28 e du Code de l'Urbanisme).
  - ▶ **Dans l'ensemble des périmètres :**
    - la reconstruction à l'identique,
    - les travaux d'entretien et de gestion courants des biens existants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade, les réfections de toiture, et des huisseries,
  - ▶ **Dans le périmètre n°3a :**
    - Les extensions des annexes isolées à condition d'être réalisées à l'arrière de l'annexe existante, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'extension au sol.
    - Les abris de jardins, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - ▶ **Dans le périmètre n°3b, 3c :**
    - Les extensions de la construction à destination d'habitation à condition que ces extensions ne concernent que les vérandas ou les garages, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'extension au sol.
    - L'extension des garages est limitée à une longueur de 8,25 mètres à partir du nu de la façade.
    - Les abris de jardins, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  - ▶ **Dans le périmètre n°3d :**
    - Les extensions de la construction à destination d'habitation à condition d'être réalisées sur les pignons latéraux, et dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'extension au sol.
    - Les abris de jardins, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol
  - ▶ **Dans le périmètre n°3e :**
    - Les nouvelles constructions annexes isolées, y compris les abris de jardins, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
    - Les abris de jardins, dans la limite de 10m<sup>2</sup> d'extension au sol.
  - ▶ **Dans le périmètre n°3f (jardins associés au quartier d'habitat des Cités) est autorisé :**
    - la réalisation d'annexes d'une emprise au sol de 10m<sup>2</sup> maximum et d'une hauteur maximum de 3,5 mètres.

### **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRTE DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**

Les règles du PPRTE Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition de respecter les prescriptions présentées en annexe n°5-1.

#### **3.2. Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **4.2.- Assainissement**

#### **a) Eaux Usées :**

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Pour les équipements publics (bâtiments et voiries) et les voiries communes des lotissements, les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle lorsque cela est possible, ou raccordées au réseau public existant.
- Pour les autres constructions et installations, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

#### **c) Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

### **4.3. - Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

### **4.4. – Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

## **ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

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

- Dans le **périmètre n°3a** :
  - Les extensions des annexes isolées devront se réaliser à l'arrière de l'annexe existante,
- Dans le **périmètre n°3b, 3c** :
  - Les garages peuvent s'étendre sur une longueur maximale de 10 mètres à partir du nu de la façade.
- Dans le **périmètre n°3d** :
  - Les extensions au pignon de la construction à destination d'habitation doivent respectées le recul existant, soit 15 mètres.
- Dans le **périmètre n°3e** :
  - Les constructions annexes isolées peuvent être implantées :
    - soit à l'alignement de l'emprise publique,
    - soit en retrait de 5 mètres minimum.
- Dans le **périmètre n°3f** :
  - Les constructions annexes doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'emprise de la voie publique.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

- Dans le **périmètre n°3a** :
  - Les extensions devront être réalisées sur limite séparative,
- Dans le **périmètre n°3b, 3c** :
  - Les extensions des garages devront être réalisées sur limite séparative.
- Dans le **périmètre n°3d** :
  - Les extensions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.
- Dans le **périmètre n°3e** :
  - Les annexes isolées peuvent être implantées sur limite séparative.
- Dans le **périmètre n°3f** :
  - Les constructions devront s'implanter :
    - soit sur une limite séparative,
    - soit à 2 mètres minimum.

### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Dans le **périmètre n°3e** :

- Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé, sauf spécificités liées aux Servitudes d'Utilité Publique.

### **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

#### Règle

- Dans le **périmètre n°3a, 3b, 3c, 3d, 3e** :
  - En cas de reconstruction, la hauteur initiale devra être respectée. Les surélévations sont interdites.
  - Dans le cadre d'une extension en limite séparative : la hauteur maximale est limitée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- Dans le **périmètre n°3f** :
  - La hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage et 2,50 mètres à l'acrotère.

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### **a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :  
« 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. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

##### **b) Les constructions bois :**

- Les constructions bois sont autorisées.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. (Cf. Fig. 1)
- Les constructions en rondins sont interdites

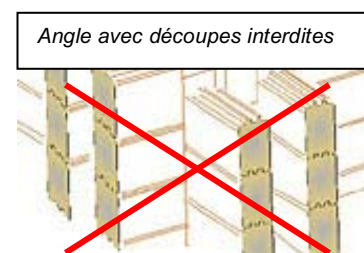


Fig. 1

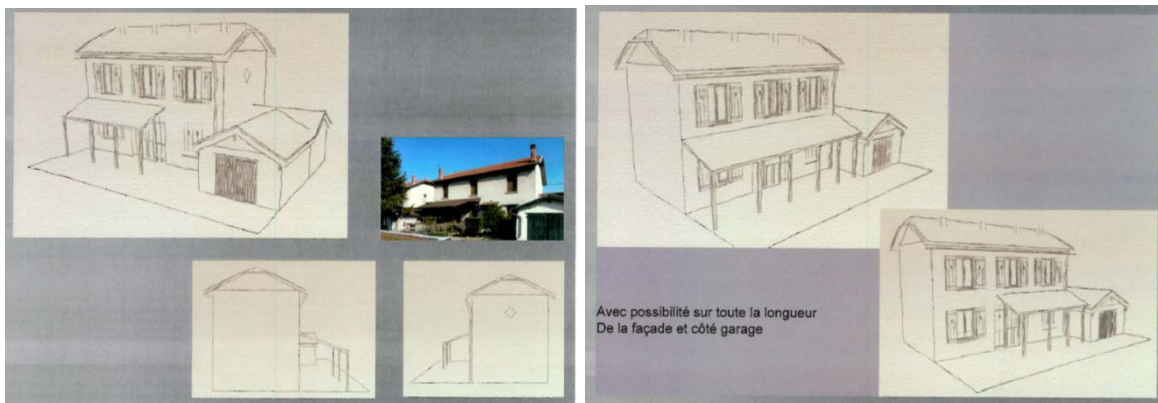


**2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES****a) Règles générales**

- **Façades :**
  - Les nouvelles ouvertures sont interdites,
  - Le gabarit des menuiseries devra être respecté,
  - Les antennes, paraboles et blocs de climatisation sont interdits sur les façades et devront être installés sur les pignons latéraux des constructions.
  - Les teintes et couleurs de la façade devront s'inspirer du nuancier disponible en mairie.
- **Toitures :**
  - Les toitures seront de 2 pans minimum. Les demi-croupes sont autorisées.
  - Les baies de toiture sont interdites.
  - Les toitures devront présenter un aspect tuiles plates dans les tons rouge à bruns.
- **Ouvertures :**
  - les volets bois sont préconisés, pour des raisons patrimoniales, esthétiques et thermiques.
  - les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit encastré dans l'encadrement des ouvertures et non apparent. Ils sont autorisés uniquement si les volets traditionnels sont maintenus, à l'exception du secteur 3c.

**b) Règles particulières pour les périmètres n°3b, 3c :**

- **Réalisation et extension des vérandas**
  - Les vérandas devront respecter les proportions hautes du bâtiment,
  - Les toitures seront constituées d'un pan de même pente que la construction principale,
  - Les vérandas pourront être réalisées sur toute ou partie de la longueur de la façade :
    - En cas de réalisation sur une partie seulement de la façade : les vérandas devront obligatoirement être réalisées à partir d'un des angles de la façade
    - En cas de réalisation sur toute la longueur de la façade : les vérandas devront obligatoirement être réalisées d'angle à angle.
  - Les vérandas seront réalisées en structure légère, de préférence en bois, sans maçonnerie.
  - Leur toiture sera translucide et/ou revêtue des mêmes tuiles que celles de la toiture principale.



- **Réalisation et extension des garages :**
  - Les garages doivent respecter :
    - Un toit deux pans dont la ligne de faîtage est perpendiculaire à la voie.
    - Un toit 1 pan de même pente que la pente originelle des garages. Les toits terrasses sont interdits. Dans ce cas :
      - ▶ le point haut du plan du toit devra être réalisé côté habitation,
      - ▶ le point haut devra se situer au-dessus du 1<sup>er</sup> niveau.
  - Les passes de toit devront être restituées.

**Règles particulières pour le périmètre n°3e :**

- **Réalisation et extension des vérandas :**
  - Les vérandas devront respecter des formes simples et être implantées en harmonie avec la composition de la façade.

**c) Teintes et couleurs :**

- Les menuiseries devront respecter le nuancier consultable en mairie.

**d) Clôture :**

- De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant.
- Les portails, portillons et barrières doivent être à claire voie ; ils pourront être pleins sur une élévation comprise entre 0 et 60 cm du sol.
  
- Dans le **périmètre n°3a, 3c, 3d** :
  - Les clôtures doivent être constituées d'un muret de 0,60 mètre de haut surmonté d'un grillage. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
  
- Dans le **périmètre n°3b** :
  - Les clôtures doivent être constituées :
    - Soit d'un muret de 0,60 mètre de haut surmonté d'un grillage. L'ensemble ne doit pas dépasser 1,50 mètre.
    - Soit d'une haie végétale.
  
- Dans le **périmètre n°3e** :
  - Les murs et murets sont interdits.
  - Les clôtures doivent être constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

**e) Locaux techniques et équipements techniques.**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

**ARTICLE UC 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, si possible, en dehors des voies publiques.

Une place minimum devra être conservée sur la parcelle par logement.

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.

Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

**ARTICLE UC 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles UC à UC13.

**ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

### Caractère de la zone

La zone UX est destinée à l'implantation d'activités commerciales, hôtelières, artisanales, industrielles et de service.

L'ensemble de la zone est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Elle comprend :

- Un secteur **UXs**, concerné par le PPRI du Rhône et de la Sanne, le passage de canalisations souterraines de transport de matières dangereuses et la présence de ligne moyenne tension. Ce secteur est destiné uniquement à accueillir des entrepôts liés directement au stockage des produits de bâtiments artisanaux.
- Des secteurs **UXcp** et **UXci** où le commerce est autorisé sous conditions

Une partie de la zone UX est concernée :

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).
- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne est présenté en annexe n°5-1.
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne est présenté en annexe n°5-1.

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

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5 – 1 du PLU.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRT**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- **EN PLUS, DANS LA ZONE UX :**
  - Les constructions à destination de l'habitation non destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire.
  - Les constructions à destination des activités agricoles et forestières.
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures, excepté les aires de stockage et de dépôt liées à l'activité.
  - Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article UX2.
- **DANS LE SECTEUR UXs UNIQUEMENT :**
  - Les constructions à destination de l'habitation,
  - Les constructions à destination des activités agricoles et forestières,
  - Les commerces, hôtels, restaurants,
  - Les halls d'exposition et surfaces de vente,
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - Les installations et bâtiments d'activités excepté ceux conditionnés à l'article 2,
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

### Article UX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**  
Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé présenté en annexe n°5-1.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRTE DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**  
Les règles du PPRTE de Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRTE de Roussillon – Salaise sur Sanne présenté en annexe n°5-1.
- **DANS LA ZONE UX (Y COMPRIS LES SECTEURS UXcp ET UXci) :**  
**SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS**
  - Les établissements, les dépôts et les installations soumises à déclaration et à enregistrement, au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sous réserve que les phénomènes dangereux engendrés par les installations (ou liés aux procédés d'exploitation des installations) n'entraînent pas de servitudes d'utilité publique en dehors des limites de propriété et n'aggravent pas les phénomènes dangereux des installations existantes (prise en compte des effets domino).
  - Les bâtiments d'activités à vocation artisanales ou à fonction d'entrepôts.
  - Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
  - Les constructions à destination d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :
    - qu'elles soient incorporées au volume du bâtiment d'activité,
    - que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface affectée à l'activité ; le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
    - que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup>.
  - Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone,
  - Les hôtels, les restaurants,
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

**EN ZONE UX UNIQUEMENT (HORS SECTEURS UXcp ET UXci) SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS :** l'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 est admise dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- **EN SECTEUR UXcp UNIQUEMENT SONT ADMIS :**  
**SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS**
  - L'extension des constructions à destination de commerce existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente au total (existant et extension)
  - Les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **EN SECTEUR UXci UNIQUEMENT SONT ADMIS :**  
**SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS**
  - L'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante
  - Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et de moins de 4 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- **DANS LE SECTEUR UXs UNIQUEMENT :**  
**SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS**
  - Les entrepôts liés directement au stockage des produits de bâtiments artisanaux.
  - Les bureaux incorporés au bâtiment et dans une limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE UX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection Civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

### **3.1. Accès**

- Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et, le cas échéant, des remorques attelées, d'une largeur de 8 m au minimum sur la voie publique ou privée commune, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés. Cet accès doit être obligatoirement branché sur une voie publique ou privée commune interne à la zone ; tout raccordement direct à la voie publique extérieure à la zone est interdit.
  - Le raccordement à la voirie publique ou privée commune doit être organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie de la parcelle, une plate-forme de 3 mètres de long et d'une largeur de 6 mètres au minimum, visible de la chaussée.
  - Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie (voie d'au moins 3,5 mètres de largeur de plate-forme, implantée à 8 mètres au plus de la façade de l'immeuble et ne comportant ni virage inférieur à 11 mètres de rayon, ni passage sous porche inférieur à 3,5 mètres de hauteur.)
  - Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPR T ROUSSILLON - SALAISE SUR SANNE**  
Les règles du PPR T de Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition de respecter les prescriptions présentées en annexe n°5-1.

### **3.2. Manœuvres**

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

### **3.3. Voirie**

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution (à l'intérieur doit pouvoir être inscrit un rectangle de 17 mètres X 31 mètres) permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 mètres, elles comportent des plates-formes d'évolution tous les 200 mètres ou fraction de 200 mètres.

## **ARTICLE UX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

#### a) pour les installations industrielles :

Le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, est obligatoire.

#### b) pour les autres constructions :

Pour les bâtiments à usage d'habitation (destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux) et pour tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au service, au repos et à l'agrément, le branchement sur le réseau est obligatoire.

### **4.2. Alimentation en eau industrielle**

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

### **4.3.- Assainissement**

#### a) Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'eaux usées public que sous certaines conditions fixées en accord avec le gestionnaire du service et la délivrance d'un arrêté du maire complété éventuellement par une convention de rejet de réseau.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### b) Eaux usées domestiques :

Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

#### c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété doivent être infiltrées sur la propriété même par tous moyens (bassin de rétention, techniques alternatives...) et en aucun cas rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Pour les équipements publics (bâtiments et voiries), les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle lorsque cela est possible, ou raccordées au réseau public existant.
- Pour les autres bâtiments et installations, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle (infiltration, rétention, ...)

#### **4.4.- Electricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

#### **4.5. Téléphone**

Le réseau téléphonique sera enterré.

### **ARTICLE UX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

- Toute construction ou installation doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En outre, le long de l'Autoroute A7, les distances de recul minimum seront de :
  - 50 mètres à partir de l'axe pour la construction d'habitations et de services publics ou sanitaires recevant du public,
  - 40 mètres à partir de l'axe pour la construction de bâtiments d'activité.
- En outre, le long de la RN7, la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 18 mètres pour l'ensemble des constructions.

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

- La règle ci-dessous s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillis, balcons, etc ... n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.
- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres. Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé, sauf spécificités liées aux Servitudes d'Utilité Publique.

### **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, pont roulant, tour d'essai, etc... peuvent dépasser cette cote. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

« 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. »

- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Dans les secteurs compris dans le PPRI, indiqués au document graphique, se reporter au règlement à l'annexe n°5-1 du PLU.

#### b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la composition de la voie en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
La création de volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.
- Sauf disposition particulière pour les constructions concernées par le PPRI indiqué au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux

## 2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### ▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.
- Les rez-de-chaussée commerciaux privilégieront les baies vitrées.
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade.

### ▪ Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures renvoyant à une typologie de logement (2 pans, 4 pans) sont à proscrire au profit des toitures terrasse ou à faible pente ; dans ce cas, elles seront cachées par un bandeau périphérique.
- Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

### ▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

### ▪ Enseignes

- Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment, et seront en rapport avec la proportion de l'ouverture principale.
- Chaque cellule ou activité ne devra comporter qu'une seule enseigne apposée en façade
- Les enseignes et pré-enseignes, dont les totems, seront sobres, modestes et intégrées dans leur environnement.

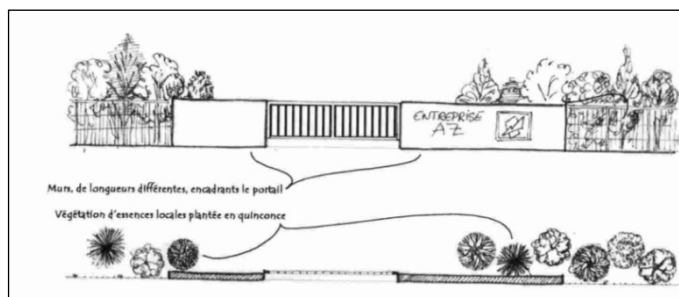
### ▪ Aires de dépôt et de stockage

Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la RN7, la voie ferrée et A7 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

### ▪ Clôture :

**Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne**, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum. Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Elles peuvent être accompagnées d'une haie vive composée d'arbres et arbustes d'essences variées de part et d'autre de la clôture.
- Les portails d'accès, s'il en est prévu, seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur de 1,5 mètre et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.
- Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.
- Les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.



- Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

#### **ARTICLE UX 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.
- pour les commerces, il doit être aménagé :
  - une aire de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :
  - 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
  - 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.
  - 1 emplacement supplémentaire pour véhicules industriels par tranche de 10.000 m<sup>2</sup> au-delà de 20 000 m<sup>2</sup>.
- En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux) il doit être aménagé :
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de hall d'exposition et de local d'activité (industriel ou artisanal)
  - 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt.
- En ce qui concerne les hôtels, il sera prévu une place de stationnement par chambre.

#### **Stationnement des deux roues :**

Pour les bureaux : il est exigé un emplacement couvert de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les activités économiques : il doit être prévu une aire de stationnement dédiée aux cycles, à raison d'une place deux roues pour 25 places automobiles.

Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

#### **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### Pour le stationnement :

- Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>.

##### Pour les clôtures :

- L'utilisation d'essences mixtes caduques/persistantes est imposée en cas de plantations de haies vives le long de l'espace public. Elle est préconisée, dans tous les autres cas.

##### Surfaces non bâties :

- Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation ou en aire de service et de stationnement, non nécessaire au stockage seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres, à occurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.
- Les dépôts de matériaux et de stockage, le stationnement sont interdits en façade de la RN7.

##### Plantations

- Il est exigé un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surface végétalisée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments.
- Les arbres seront plantés à un minimum de deux mètres des limites parcellaires.
- Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

#### **ARTICLE UX 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles UX à UX13.



**ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****▪ Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement : optimisation des emprises des enrobés, utilisation de matériaux poreux, installation de systèmes de récupération des eaux de pluie, mise en place de systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

**▪ Ouvrages techniques de gestion de l'eau :**

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

**ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

### Caractère de la zone

La zone UY est réservée aux activités économiques et en particulier aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)<sup>1</sup>.

L'ensemble de la zone est raccordé ou raccordable au réseau public d'assainissement.

Le secteur UYCNR correspond aux zones couvrant tout ou partie de domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône (CNR). Une partie de ce secteur est concernée par la zone rouge du PPRI du Rhône et de la Sanne.

Une partie de la zone UY est concernée :

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).
- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne est présenté en annexe n°5-1.
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne est présenté en annexe n°5-1.

### ARTICLE UY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
  - En plus, pour les canalisations de transport de gaz :
    - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
    - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRI**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRT**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- **EN PLUS, DANS LA ZONE UY ET LE SECTEUR UYCNR :**  
**SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS**
  - les établissements nouveaux recevant du public non liés directement à l'activité de la ZIP,
  - les constructions à destination d'habitation non nécessaires aux activités de la ZIP,
  - les exploitations agricoles et forestières,
  - les commerces
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures :
    - excepté les aires de stockage et de dépôt liées aux activités présentes,
    - sauf si l'activité est réglementée au titre de la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement.

### Article UY 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**  
 Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

<sup>1</sup> ICPE telles que définies par l'article L.511-1 du Code de l'Environnement

- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**  
Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé présenté en annexe n°5-1.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**  
Les règles du PPRT Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne présenté en annexe n°5-1.
- **EN PLUS, DANS LA ZONE UY ET LE SECTEUR UYCNR :**  
***SOUS CONDITION DE LA PRISE EN COMPTE DES DIFFÉRENTS RISQUES POUR LES SECTEURS CONCERNÉS***
  - Les constructions et installations à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat
  - Les établissements, les dépôts et les installations sous réserve que les phénomènes dangereux engendrés par les installations (ou liés aux procédés d'exploitation des installations) n'entraînent pas de servitudes d'utilités publiques en dehors des limites de propriété.
  - Les constructions à destination d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :
    - qu'elles soient incorporées au volume du bâtiment d'activité,
    - que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface affectée à l'activité ; le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
    - que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup>.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
    - d'être justifiés par des raisons techniques et hydrauliques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
    - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y compris le secteur UYCNR.
  - **En plus, dans le secteur UYCNR**
    - Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçue de l'Etat, en application de la Loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
    - La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de destruction par un sinistre.
  - **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

### **ARTICLE UY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection Civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et, le cas échéant, des remorques attelées, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT ROUSSILLON - SALAISE SUR SANNE**  
Les règles du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition de respecter les prescriptions présentées en annexe n°5-1.

#### **3.2. Manœuvres**

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire.

**ARTICLE UY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****4.1. Alimentation en eau potable****a) pour les installations industrielles :**

Le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, est obligatoire.

**b) pour les autres constructions :**

Pour les bâtiments à usage d'habitation (destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux) et pour tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au service, au repos et à l'agrément, le branchement sur le réseau est obligatoire.

**4.2. Alimentation en eau industrielle**

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation

**4.3.- Assainissement****a) Eaux résiduaires industrielles :**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'eaux usées public que sous certaines conditions fixées en accord avec le gestionnaire du service et la délivrance d'un arrêté du maire complété éventuellement par une convention de rejet de réseau.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

**b) Eaux usées domestiques :**

Le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

**c) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être obligatoirement gérées localement (infiltration, rétention, ...).

**4.4.- Electricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

**4.5. Téléphone**

Le réseau téléphonique sera enterré.

**ARTICLE UY 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****• Pour la zone UY à l'exception du secteur UYcNR**

- Toute construction ou installation doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- En outre, le long de la RD 51, la distance minimum est fixée à 5 mètres de l'emprise des voies pour l'ensemble des constructions

**• Pour le secteur UYcNR**

- Les constructions doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- **Pour la zone UY à l'exception du secteur UYcNR**
  - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 7 mètres, exception faite des installations nécessitant un éloignement particulier vis-à-vis des constructions existantes, qui devront se conformer aux réglementations en vigueur.  
Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, etc ... n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.
- **Pour le secteur UYcNR**
  - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
  - Toutefois, ces marges peuvent être supprimées sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.
  - Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé, sauf spécificités liées aux Servitudes d'Utilité Publique.

**ARTICLE UY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- **Pour la zone UY à l'exception du secteur UYcNR**

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 55 mètres hors tout. Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc... peuvent dépasser cette cote.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Pour le secteur UYcNR**

Non réglementé
- Se reporter à l'annexe 5-1 du PLU pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Roussillon – Salaise sur Sanne.

**ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).  
« 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. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Dans les secteurs compris dans le PPRI, indiqués au document graphique, se reporter au règlement à l'annexe n°5-1 du PLU.

**b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
La création de volume générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

**2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LA ZONE UY À L'EXCEPTION DU SECTEUR UY CNR**

- **Façades :**
  - Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
  - Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents
  - Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
  - Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade.
- **Toitures**
  - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures renvoyant à une typologie de logement (2 pans, 4 pans) sont à proscrire.
  - Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- **Bâtiments annexes**
  - Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales et dans les mêmes tons.
- **Aires de dépôt et de stockage**

Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la RN7 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.
- **Clôture :**

**Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne**, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

  - Les clôtures sont facultatives.
  - En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées
    - soit par des grilles ou grillages,
    - soit par des murets d'une hauteur de 0,40 mètre maximum surmontées d'un dispositif à claire-voie, de conception simple, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 1,6 mètre de hauteur sur rue et 2 mètres sur propriétés riveraines.
  - Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont, dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

**ARTICLE UY 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT****Pour la zone UY à l'exception du secteur UY CNR**

- il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.
- Stationnement des deux roues :
  - Pour les bureaux : il est exigé un emplacement couvert de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Pour les activités économiques : il doit être prévu une aire de stationnement dédiée aux cycles, à raison d'une place deux roues pour 25 places automobiles
- Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****Pour la zone UY à l'exception du secteur UYCNR****Pour le stationnement :**

- Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>.

**Pour les clôtures :**

- L'utilisation d'essences mixtes caduques/persistantes est imposée en cas de plantations de haies vives le long de l'espace public. Elle est préconisée, dans tous les autres cas.

**Surfaces non bâties :**

- Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation ou en aire de service et de stationnement, non nécessaires au stockage seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres, à occurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.

Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

**ARTICLE UY 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles UY à UY13.

**ARTICLE UY 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****▪ Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols, à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement : optimisation des emprises des enrobés, utilisation de matériaux poreux, installation de systèmes de récupération des eaux de pluie, mise en place de systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

**▪ Ouvrages techniques de gestion de l'eau :**

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

**ARTICLE UY 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE est une zone destinée aux activités économiques.

Elle comprend plusieurs secteurs :

Un secteur **UEci** et un secteur **UEjci** où le commerce est autorisé sous conditions

Les secteurs **UEj** et **UEjci** correspondent à la zone artisanale des Justices, en limite avec la commune de Chanas.

L'ensemble de la zone UE et les secteurs UEci, UEj, et UEjci sont raccordés ou raccordables au réseau public d'assainissement.

Une partie de la zone UE est concernée :

- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes.

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les constructions à destination de l'habitat, non destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire,
- Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article UE2
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

### Article UE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

**Sont admis sous conditions :**

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux d'extension des réseaux et d'équipements publics nécessaires seront exécutés
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone, les surfaces résiduelles faisant l'objet d'un examen particulier.
- Les constructions à destination d'activité, d'entrepôt y compris les installations classées soumises à déclaration, les constructions artisanales ainsi que les halls d'exposition et de vente.
- L'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante
- Les constructions à destination d'habitation, à condition :
  - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
  - d'être intégrées au volume des constructions à destination d'activités.
  - d'avoir une surface de plancher maximum de 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les hôtels, les restaurants.
- Les bureaux.
- Les équipements collectifs de loisirs recevant du public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**En secteurs UEci et UEjci uniquement sont admis :**

- L'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante
- Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente et de moins de 4 000 m<sup>2</sup> de surface de vente

### ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection Civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.



### **3.1. Accès et Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance du projet 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.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.
- Les accès sur la RN7 se feront à partir des giratoires existants ou à créer, au nord et au sud de la zone.

### **3.2. Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Un cheminement modes doux d'une largeur minimale d'1,5 mètre sur au moins un côté de la voie doit être aménagé.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **4.2.- Assainissement**

#### **a) Eaux résiduaires :**

Les activités ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux usées domestiques :**

En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou pouvant servir au repos, au travail, au service et à l'agrément définis précédemment, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

#### **c) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales doivent être obligatoirement infiltrées localement.

### **4.2.- Electricité et téléphone**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique et de télécommunication sera réalisé en souterrain.

### **4.3. – Collecte des déchets**

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés, aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

## **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

- **Le long de l'autoroute A7 :**
  - En secteur UEj et en secteur UEjci :
    - la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 40 mètres.
- **Le long de la RN7 :**
  - En secteur UEci :
    - la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 50 mètres.
  - En secteur UEj et en secteur UEjci :

- la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 25 mètres.
- Voies internes :
  - En secteur UEj et en secteur UEjci :
    - Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies internes à l'opération.
- Le long de la voie ferrée, la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 20 mètres pour l'ensemble de la zone.
- Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.
- Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération.

#### **ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 mètres.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 40 %.

#### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### **2 - Règle**

- La hauteur maximum des constructions, par rapport au sol naturel avant terrassement, est fixée à 12 mètres hors tout.
- Des équipements techniques nécessaires à la climatisation des bâtiments pourront avoir, ponctuellement une hauteur supérieure, sans jamais dépasser 15 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :
  - « 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. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

##### **b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la composition de la voie en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
La création de volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

## 2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### ■ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents
- Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade.
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.

### ■ Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures renvoyant à une typologie de logement (2 pans, 4 pans) sont à proscrire.
- Elles doivent être de recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

### ■ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

### ■ Enseignes

- Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment.
- Chaque cellule ou activité ne devra comporter qu'une seule enseigne apposée en façade
- Les enseignes et pré-enseignes, dont les totems, seront sobres, modestes et intégrées dans leur environnement.

### ■ Aires de dépôt et de stockage

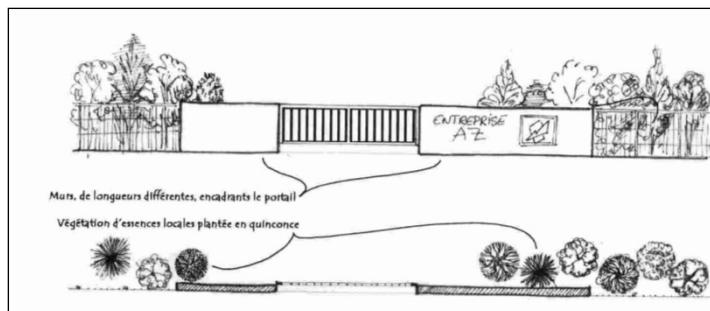
- Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la RN7 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

### ■ Matériaux/couleurs

- Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
- Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites sauf pour marquer ponctuellement un volume.
- Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) sont interdits, afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.
- Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur mate ou sombre afin d'éviter la création de masses réfléchissantes et claires.

### ■ Clôture :

- Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Elles peuvent être accompagnées d'une haie vive composée d'arbres et arbustes d'essences variées de part et d'autre de la clôture.
- Les portails d'accès, s'il en est prévu, seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur de 1,5 mètre et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.
- Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.
- Les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.
- Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.



**ARTICLE UE 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et de la clientèle, d'autre part ; ces aires figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

- pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les activités artisanales, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les entrepôts, il doit être aménagé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

**Stationnement des deux roues :**

Pour les bureaux : il est exigé un emplacement couvert de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les activités économiques : il doit être prévu une aire de stationnement dédiée aux cycles, à raison d'une place deux roues pour 25 places automobiles.

Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire ou de permis d'aménager.  
Ces haies seront composées d'essences champêtres variées (**cf. liste ci-après**) et ne comporteront au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Une taille uniforme est interdite. Les cyprès et lauriers palmes sont autorisés dans la limite de 10 % des sujets.
- Les plantations à réaliser en limite de propriété privée seront disposées en « quinconce » afin de donner un aspect plus spontané à la haie. Cette disposition s'applique aux haies séparatives des terrains comme à celles édifiées en bordure des voies.
- Des écrans végétaux devront être plantés pour atténuer l'impact visuel des bâtiments depuis les voies principales. Ces écrans seront adaptés à la massivité des bâtiments.
- Tous les talus de quelque nature qu'ils soient (voiries, plateforme de bâtiment, bassin et noue de stockage des eaux pluviales, etc...) devront être végétalisés et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales variées.
- L'espace inconstructible situé le long de la RN 7 devra faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif (engazonnement, plantations, etc ...).
- Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

**Aires de parking**

- L'aménagement des aires de stationnement de plus de 5000 m<sup>2</sup> (200 places) doit proposer un traitement paysager en séquences variées qui atténuent la monotonie de l'ensemble.

**Zones de dépôt et de stockage**

- D'une manière générale, elles seront situées de façon à être masquée depuis les voies principales.
- Dans tous les cas, les zones de dépôts ou de stockage ne pourront être situées entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte de la zone d'activités. D'autre part, ces zones de dépôts et stockage seront isolées par des écrans végétaux.

**Essences d'arbustes préconisées :**

- noisetier (corylus avellana)
- fusain (euonymus alatus)
- cornouiller (cornus alba)
- arbre à perruque (cotinus coggygria)
- genêt d'Espagne (spartium junsens)
- églantier (rosa)
- saule (salix repens).....
- fruitiers,
- laurier rose,
- lavande, ciste, romarin

**Essences d'arbres préconisées :**

- charme (carpinus betulus)
- chêne vert, chêne pubescent,
- lilas (syringa vulagris)
- érable champêtre (acer campestre)
- bouleau blanc (bouleau blanc)
- hêtre (fagus sylvatica)
- frêne (fraxinus excelsior)
- saule (salix)
- sorbier (sorbus aucuparia)
- micocouliers pour les alignements

**ARTICLE UE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles UE3 à UE13.

**ARTICLE UE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.
- La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.
- **Gestion des eaux pluviales :**  
Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.  
L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)
- **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**  
Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

**ARTICLE UE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.123-6.

Elles se déclinent en zones	à vocation d'habitat	AUb <i>indiqué 1, 2 ou 3</i> AU <i>indiqué 2</i>
	à vocation d'activités	1AUX, 1AUE, 1AUn, 2AUY.

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitation, d'activités, d'équipements ou de services.

Une partie des zones AU est concernée :

- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne (annexe 5-1).
- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).

**Les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.**

## CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb

### Caractère de la zone

La zone AUb, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

La zone AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Les secteurs AUb1, AUb2 délimitent des secteurs aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique.

Les constructions y sont admises lors de la réalisation d'opérations d'ensemble.

Le développement de chaque unité de la zone devra être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement pour garantir la réalisation d'aménagements d'ensembles cohérents.

Une partie du secteur AUb1 est concernée par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne. Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne est présenté en annexe n°5-1.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

### **ARTICLE AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière,
  - Les entrepôts,
  - Les constructions à destination d'activités industrielles,
  - Les commerces
  - L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
  - Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**
- **Dans les secteurs compris dans le PPRI**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

### **ARTICLE AUb 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1 - Conditions générales :**

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ladite unité.  
Au vu du réseau d'assainissement, la zone AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.
- Les occupations et utilisation doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site.
- **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme**, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :
  - A Clos Decoeur : 30% minimum de logements sociaux.
  - Aux Eymonots : 30% minimum de logements sociaux.
  - A Montain : 20% minimum de logements sociaux.
  - Route d'Agnin : 20% minimum de logements sociaux.
  - Rue Louis Saillant : 20% minimum de logements sociaux.
  - Les Fontanes : 20% minimum de logements sociaux.

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**

Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé présenté en annexe n°5-1.

**2 - Conditions particulières :**

a) Les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) aux conditions suivantes :

- L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AUb concernée et de celles qui lui sont limitrophes. Ainsi, le projet doit obligatoirement garantir les possibilités de raccordement des opérations ultérieures en termes de voiries et de réseaux divers.
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.

b) Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes :

- à condition de s'inscrire dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a),
- pour les bâtiments annexes, à condition qu'ils constituent le complément d'habitations.

c) Les constructions et installations à destination d'artisanat, de bureaux ou d'entrepôt en complément d'une activité, aux conditions suivantes :

- à condition qu'elles s'inscrivent dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a),
- à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
- pour les activités commerciales ou parties à usage commercial des activités artisanales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
- Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.

d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

e) Les affouillements et exhaussements de sol à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction, de viabilisation ou de fouilles archéologiques,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

**ARTICLE AUb 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

**3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

**3.2. Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées suffisamment dimensionnées pour répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

**3.3. Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.



**ARTICLE AUb 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**4.2.- Assainissement****a) Eaux Usées :**

La zone AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

**b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Sur la zone AUb, des mesures de limitation des débits seront nécessaires, soit par :

- La mise en place de bassins de rétention,
- La mise en œuvre des techniques alternatives.

Dans tous les cas, l'infiltration des eaux de toiture à la parcelle sera préconisée.

**c) Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

**4.3. - Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

**4.4. – Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

**ARTICLE AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

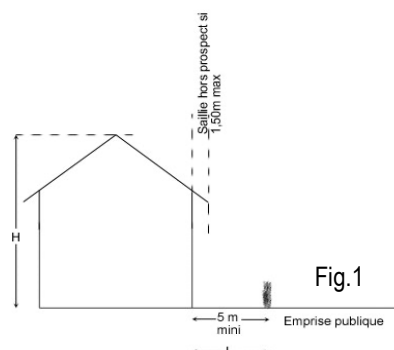
**ARTICLE AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Rappel :**

- Les zones AUb sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, exposées à la pièce 3 du PLU. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation, conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

**1 - Les constructions devront être implantées :**

- A Clos Decoeur, aux Eymonots, Route d'Agnin :

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites des emprises publiques, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté ( $L = H/2$ , avec 5 m. mini.). Fig. 1



- A Montain :
    - Rue des Fontanes :
      - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites des emprises publiques, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté ( $L = H/2$ , avec 5 m. mini.). cf. Fig. 1
    - Rue Avit Nicolas :
      - les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres maximum par rapport aux limites de l'emprise publique de la voie.
  - Un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques est exigé pour les piscines, y compris leur rebord
- 2 -** Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum.
  - le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

### **ARTICLE AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### Rappel :

- Les zones AUb sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, exposées à la pièce 3 du PLU. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation, conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.
- Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

#### 1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 mètre, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

#### 2 - Règles générales

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
  - jusqu'à une limite séparative avec une hauteur maximale de 7 mètres
  - ou à 5 mètres minimum de la limite séparative.
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante
- **Les annexes isolées :**
  - soit en retrait de 3 mètres,
  - soit en limite de propriété à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres au faitage ou à l'acrotère et la longueur de la façade n'excède pas 6 mètres
  - Un recul de 2 mètres minimum des limites séparatives est exigé pour les piscines, y compris leur rebord

### **ARTICLE AUb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

### **ARTICLE AUb 9 - EMPRISE AU SOL**

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'habitation n'est pas réglementée.
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'activités est limitée à 50%.

### **ARTICLE AUb 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### 1 - Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage ou acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**2- Règle****▪ En AUb1 :**

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage (soit R+3+combles aménageables ou R+4toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 11 mètres à l'acrotère.
  - La hauteur maximale est de 7 mètres sur limite séparative
  - En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%.

**▪ En AUb2 :**

- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage (soit R+2+combles aménageables ou R+3toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 9,50 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale de 7 mètres sur limite séparative
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.

- **Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est de 3,50 mètres au faitage ou 2,50 mètres à l'acrotère,

**ARTICLE AUb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****a) Rappels :**

- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :  
« 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. »
- Dans les secteurs compris dans le PPRI du Rhône et de la Sanne, indiqués au document graphique, se reporter au règlement à l'annexe n°5-1 du PLU.

**b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.  
Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans le PPRI du Rhône et de la Sanne indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux. Fig. 2.

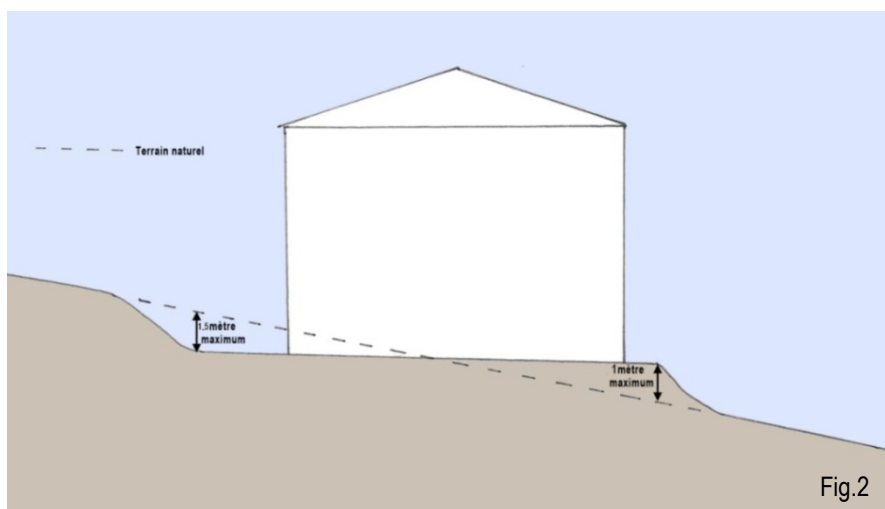


Fig.2

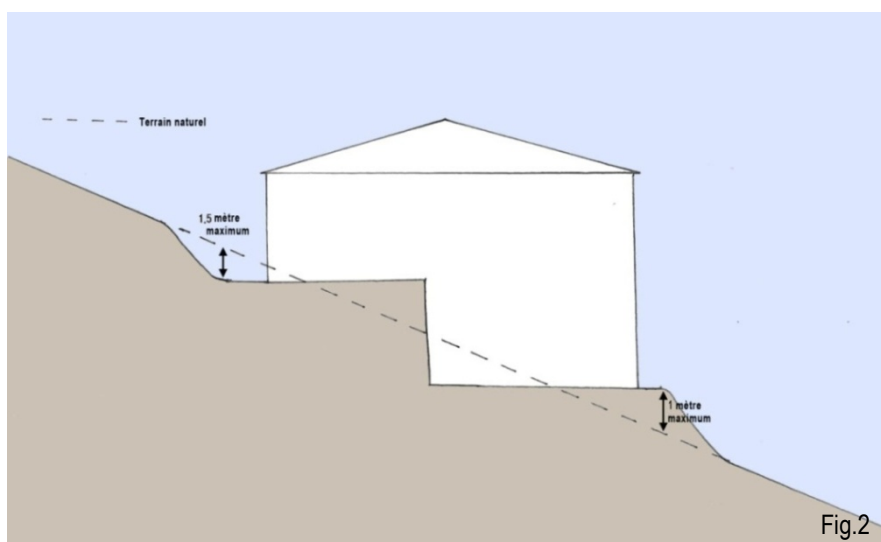
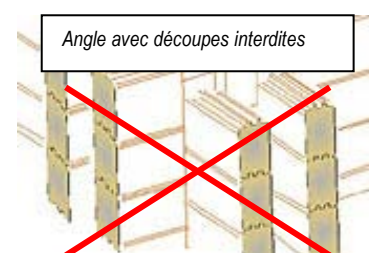


Fig.2

### c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe.
- Les constructions en rondins sont interdites.



## 2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES

### ▪ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...)

### ▪ Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%.
- des dispositions différentes sont possibles :
  - pour des raisons architecturales,
  - pour l'augmentation de la densité bâtie,
  - pour l'intégration de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur,
- les matériaux de couverture seront de ton « terre cuite vieillie » et teintés dans leur masse.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

### ▪ Ouvertures :

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures.

### ▪ Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

### Exceptions :

- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolées au bâtiment.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

### ▪ Réalisation de bâtiments Haute Qualité Environnementale (HQE), Basse consommation

- Il est admis une liberté de matériaux, de forme et de solution technique dans le cadre d'une démarche relevant de l'utilisation d'énergie renouvelable ou remplissant des critères de performances énergétiques.

#### ▪ Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant, (Cf. Pièce 3 orientations d'aménagement et de programmation)

Les clôtures et portails doivent avoir une forme simple. Le traitement des clôtures doit permettre d'obtenir un effet visuel harmonieux en évitant l'aspect hétéroclite des clôtures dépareillées (murets en enduits ou béton, bois, grilles peintes, grillages...)

**Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Saône indiqués au document graphique**, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins maçonnés, enduits ou en galets, d'1,60 mètre de haut,
- soit de murs bahut, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, d'1,80 mètre de haut maximum ; Le barreaudage sera de préférence vertical et ajouré.
- soit d'une haie végétale mixte, composé de caducs et persistants.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des compositions de clôtures différentes peuvent être admises dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, permis d'aménager) et d'un parti architectural défini.

#### ▪ Locaux techniques et équipements techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

### **ARTICLE AUb 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune, selon la taille du logement :
  - 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 80 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 80 m<sup>2</sup>
- En outre, pour les opérations de lotissements, de résidences collectives, ... il devra être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.
- En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme
  - Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
  - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- **Stationnement des deux roues :**
  - Pour les équipements publics et les immeubles collectifs : il est exigé un emplacement couvert de 1,5 m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les activités économiques : il est exigé un emplacement couvert de 2m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.
- Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti)

### **ARTICLE AUb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **Rappel** : les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.

- 40% minimum de la surface de la parcelle doit être aménagée en espace vert dont 20% minimum en pleine terre.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) portant sur une superficie de plus de 3.000 m<sup>2</sup>, il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération. La quantification des espaces verts ne comprend pas les aires de stationnement imperméabilisées ou non, les surfaces de circulations imperméabilisées ou non. Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.

#### **ARTICLE AUb 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Non règlementé

#### **ARTICLE AUb 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

*Rappel :*

*La Réglementation Thermique 2012 est applicable à tous les permis de construire déposés pour les bâtiments neufs à partir du 1er janvier 2013.*

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

- **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

- **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

#### **ARTICLE AUb 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## CHAPITRE VIII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### Caractère de la zone

La zone AU, comprend les terrains à caractère naturel de Salaise sur Sanne réservés à la création, à long terme, de zones d'urbanisation future.

Cette zone a une vocation mixte d'habitat et de commerces ou d'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle de la zone. Elle est inconstructible dans l'immédiat sauf pour des équipements publics et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

La zone AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Le secteur AU2 délimite des secteurs aux règles de hauteur adaptées au contexte topographique. Ces zones sont soumises à une modification ou une révision du PLU.

Une partie de la zone AU est concernée par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes.

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

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à destination de l'activité industrielle,
- Les commerces
- L'implantation des bâtiments concernés par le régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement, et les installations à nuisances, non compatibles avec une zone habitée,
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

### ARTICLE AU 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ci-dessous sont autorisées sous la condition que le lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur soit réalisé :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction, de viabilisation ou de fouilles archéologiques,
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- c) Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, aux conditions suivantes :
  - à condition de s'inscrire dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a),
  - pour les bâtiments annexes, à condition qu'ils constituent le complément d'habitations.
- d) Les constructions et installations à destination d'artisanat, de bureaux ou d'entrepôt, aux conditions suivantes :
  - à condition qu'elles s'inscrivent dans les opérations d'ensemble admises à l'alinéa a),
  - à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou de nuisances inacceptables pour le voisinage, telles que sonores, olfactives ou visuelles, pollutions des sols, des nappes ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques,
  - pour les activités commerciales ou parties à usage commercial des activités artisanales, à condition que la surface de vente n'excède pas 200 m<sup>2</sup>.
  - Le stockage extérieur devra se situer autant que possible dans le prolongement du bâtiment et être le moins visible possible depuis la voie publique.
- e) **Au sein du ou des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L.123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme, le pourcentage des programmes de logements réalisés devant être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale est le suivant :**
  - Perrier : 20% minimum de logements sociaux.

**ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES****3.1. Accès**

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

**3.2. Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées suffisamment dimensionnées pour répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier. En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

**3.3. Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

**ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**4.2.- Assainissement****a) Eaux Usées :**

La zone AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau séparatif d'assainissement des eaux usées en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau ou, à défaut, aux réglementations en vigueur.

**b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Sur la zone AU, des mesures de limitation des débits seront nécessaires, soit par :

- La mise en place de bassins de rétention,
- La mise en œuvre des techniques alternatives.

Dans tous les cas, l'infiltration des eaux de toiture à la parcelle sera préconisée.

**c) Electricité et téléphone**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est demandé en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

**4.3. - Techniques alternatives**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.



#### 4.4. – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles, destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Ils devront être positionnés de manière à ne pas nuire à la visibilité et à la sécurité des déplacements.

#### ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

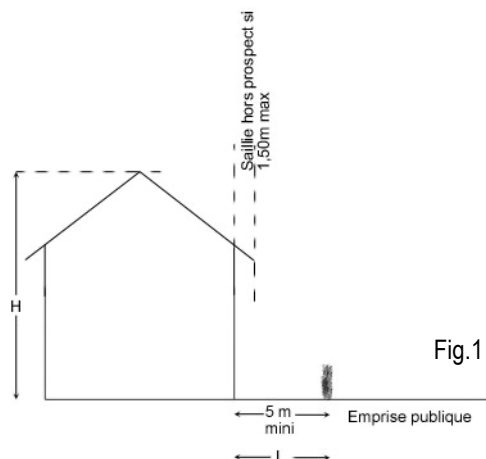
Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

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

##### Rappel :

- Les zones AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, exposées à la pièce 3 du PLU. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation, conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

1- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites des emprises publiques, en respectant une distance d'implantation par rapport à l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté ( $L = H/2$ , avec 5 m. mini.). Fig. 1



- 2- Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- le long d'un espace public adjacent à la voie (espace vert, places publiques, aires de jeux, ...) où la construction pourra s'implanter avec un recul de 2 mètres minimum.
  - le long d'un sentier ou chemin piéton où l'implantation pourra se réaliser avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement,
  - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).
- 3- Un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques est exigé pour les piscines, y compris leur rebord

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

##### Rappel :

- Les zones AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, exposées à la pièce 3 du PLU. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation, conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

##### 1 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,00 m, sauf dans le cas d'implantation de la construction en limite de propriété voisine

##### 2 - Règles générales

- **Les constructions, les extensions ou adjonctions aux constructions** peuvent être implantées :
  - en limite séparative,
  - ou à 5 mètres minimum de la limite séparative.
- **Les annexes isolées :**
  - soit en retrait de 3 mètres,
  - soit en limite de propriété à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,50 mètres et la longueur de la façade n'excède pas 6 mètres.
  - Un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord.

**ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

**ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'habitation n'est pas réglementée.
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions à destination d'activités est limitée à 50%.

**ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**2 - Règle**

- La hauteur maximum d'une construction ne doit pas excéder 11,50 mètres au faîtage (soit R+2+combles aménageables ou R+3toit terrasse). En cas de réalisation de toits terrasses, la hauteur maximum de la construction est de 9,50 mètres à l'acrotère.
- La hauteur maximale de 7 mètres sur limite séparative
- En cas de construction existante en limite séparative sur la parcelle voisine, la nouvelle construction pourra s'implanter sur limite en respectant le gabarit de la construction existante.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%.
- **Dans l'ensemble de la zone**, la hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale est de 3,50 mètres au faîtage ou 2,50 m à l'acrotère.

**ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****a) Rappels :**

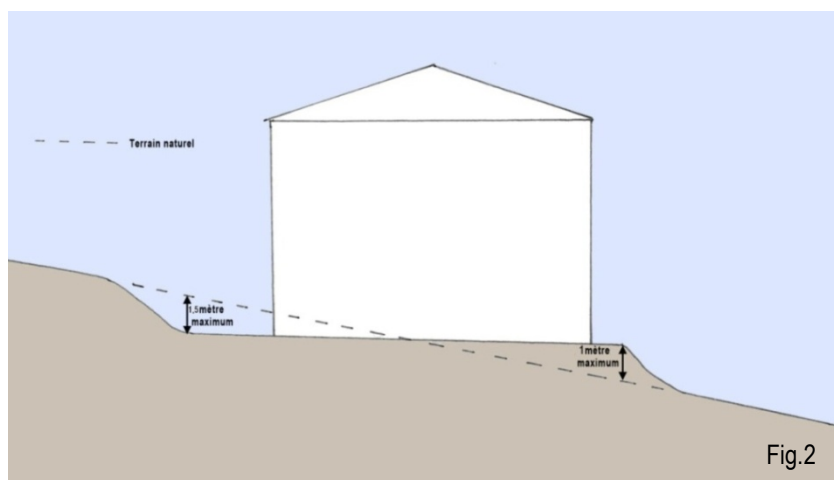
- L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :  
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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. »

**b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans le PPRI du Rhône et de la Sanne indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux. Fig.2



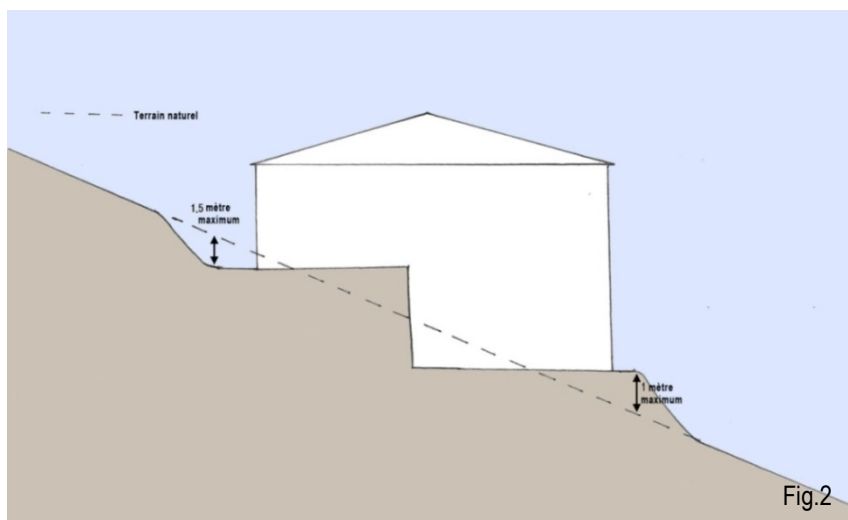


Fig.2

### c) Les constructions bois :

- Les constructions bois sont autorisées dans le respect de l'architecture locale.
- Pour les constructions utilisant les techniques de bois massif empilé : seules les constructions en madriers sont autorisées à condition que les angles des constructions soient traités sans découpe. Fig.3
- Les constructions en rondins sont interdites.

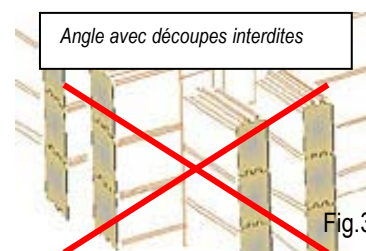


Fig.3

## 2- DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES

### ▪ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée ou moellons, brique, bois, verre, ...)

### ▪ Toitures :

- les toitures auront une pente comprise entre 30 et 60%.
- des dispositions différentes sont possibles :
  - pour des raisons architecturales,
  - pour l'augmentation de la densité bâtie,
  - pour l'intégration de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- les débords de toit seront compris entre 0,30 mètre et 1 mètre du nu du mur,
- les matériaux de couverture seront de ton « terre cuite vieillie » et teintés dans leur masse.
- les capteurs solaires devront être intégrés dans le plan de la toiture.
- l'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

### ▪ Ouvertures :

- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre soit dans l'encadrement des ouvertures.

### ▪ Bâtiments annexes isolés de la construction principale

Principe : Les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

#### Exceptions :

- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative ou accolées au bâtiment.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

- Réalisation de bâtiments Haute Qualité Environnementale (HQE), Basse consommation
  - Il est admis une liberté de matériaux, de forme et de solution technique dans le cadre d'une démarche relevant de l'utilisation d'énergie renouvelable ou remplissant des critères de performances énergétiques.

- Clôtures

De manière générale, l'aspect et la hauteur des clôtures doivent satisfaire aux exigences d'insertion par rapport à l'environnement bâti existant. Les clôtures et portails doivent avoir une forme simple. Le traitement des clôtures doit permettre d'obtenir un effet visuel harmonieux en évitant l'aspect hétéroclite des clôtures dépareillées (murets en enduits ou béton, bois, grilles peintes, grillages...)

**Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne indiqués au document graphique**, les clôtures devront respecter les règles suivantes :

Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins maçonnés, enduits ou en galets, d'1,60 mètre de haut,
- soit de murs bahut, surmontés de grilles, grillages, lices ou traverses, doublés ou non de végétaux, d'1,80 mètre de haut maximum. Le barreaudage sera de préférence vertical et ajouré.
- soit d'une haie végétale mixte, composé de caducs et persistants.

Les maçonneries et menuiseries des clôtures devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

Les clôtures en angles de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours (ex : pan coupé).

Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des compositions de clôtures différentes peuvent être admises dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, permis d'aménager) et d'un parti architectural défini.

- Locaux techniques et équipements techniques.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.

Les locaux techniques visibles depuis l'espace public doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant.

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

## **ARTICLE AU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune, selon la taille du logement :
  - 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 80 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 80 m<sup>2</sup>
- En outre, les opérations de lotissements, de résidences collectives, ... il devra être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.
- En application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme
  - Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
  - L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
- **Stationnement des deux roues :**
  - Pour les équipements publics et les immeubles collectifs : il est exigé un emplacement couvert de 1,5 m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les activités économiques : il est exigé un emplacement couvert de 2m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.
- Pour les constructions à usage résidentiel ou tertiaire, le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti)

## **ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **Rappel** : les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, figurés au plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les parties de terrain non bâties et non utilisées par les aires de stationnement doivent être aménagées et entretenues en espaces verts.
- 40% minimum de la surface de la parcelle doit être aménagée en espace vert dont 20% minimum en pleine terre.
- Dans les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) portant sur une superficie de plus de 3.000 m<sup>2</sup>, il doit être prévu l'aménagement d'espaces verts collectifs représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération. La quantification des espaces verts ne comprend pas les aires de stationnement imperméabilisées ou non, les surfaces de circulations imperméabilisées ou non. Les aménageurs devront prévoir de les localiser selon un schéma d'ensemble favorisant les continuités d'espaces verts entre les opérations, ou avec les espaces verts et d'équipements collectifs existants ou prévus aux orientations d'aménagement.
- Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places. Des arbres en nombre égal peuvent être regroupés suivant le parti paysager retenu.
- D'une manière générale, les haies devront présenter un caractère varié dans les essences employées et privilégier les variétés locales. Les haies mono-végétales sont interdites.

#### **ARTICLE AU 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Non règlementé

#### **ARTICLE AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'isolation par l'extérieur sera favorisée. En cas d'isolation par l'extérieur, la continuité de l'isolant doit être assurée entre le mur et la toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.

Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

La volumétrie du bâtiment sera conçue pour prendre en compte une conception climatique et basse énergie du bâtiment.

##### ▪ **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

##### ▪ **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

#### **ARTICLE AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## CHAPITRE IX – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

### Caractère de la zone

La zone 1AUX, comprend les terrains à caractère naturel de Salaise sur Sanne réservés à la création de zones d'urbanisation future. Cette zone est destinée à l'implantation d'activités commerciales, hôtelières, artisanales, industrielles et de service.

La zone 1AUX ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Les constructions y sont admises soit lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le développement de chaque unité de la zone devra être compatible avec les conditions d'aménagement et d'équipement qui sont prévues par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement pour garantir la réalisation d'aménagements d'ensembles cohérents.

Une partie de la zone 1AUX est concernée :

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières an matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).
- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne est présenté en annexe n°5-1.
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne est présenté en annexe n°5-1.

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

### ARTICLE 1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRI**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- **DANS LA ZONE 1AUX :**
  - Les constructions à destination :
    - De l'exploitation agricole et forestière,
    - De l'habitation, excepté celles mentionnées à l'art. 1AUX 2
  - Les commerces à l'exception de ceux mentionnés en article 1AUX 2
  - Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
  - Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

### Article 1AUX 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions ci-dessous sont autorisées sous la condition que le lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur soit réalisé.

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**
  - Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par

le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne présenté en annexe n°5-1.

▪ **DANS LA ZONE 1AUX :**

- Les établissements, les dépôts et les installations sous réserve que les phénomènes dangereux engendrés par les installations (ou liés aux procédés d'exploitation des installations) n'entraînent pas de servitudes d'utilités publiques en dehors des limites de propriété et n'aggravent pas les phénomènes dangereux des installations existantes (prise en compte des effets domino).
- Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
- Les constructions à destination d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :
  - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
  - que leur surface ne dépasse pas 50 % de la surface affectée à l'activité ; le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
  - que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup>.
- Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
- L'extension des constructions à destination de commerces existants à la date d'approbation de la modification simplifiée n°3 dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- Les hôtels, les restaurants
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

### **ARTICLE 1AUX 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection Civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance du projet 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.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### **3.2. Manœuvres**

Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

Un plan de circulation est obligatoirement annexé à la demande de permis de construire, ainsi qu'un plan d'aménagement du terrain.

#### **3.3. Voirie**

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale d'emprise 10 mètres
- largeur minimale de la chaussée 7 mètres

Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution (à l'intérieur doit pouvoir être inscrit un rectangle de 17 mètres X 31 mètres) permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour. Au cas où leur longueur dépasse 200 mètres, elles comportent des plates-formes d'évolution tous les 200 mètres ou fraction de 200 mètres.

Les nouveaux accès individuels et privés sur la RN7 sont interdits.

### **ARTICLE 1AUX 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

##### a) pour les installations industrielles :

Le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, est obligatoire.

**b) pour les autres constructions :**

Pour les bâtiments à usage d'habitation (destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux) et pour tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au service, au repos et à l'agrément, le branchement sur le réseau est obligatoire.

**4.3.- Assainissement****a) Eaux résiduaires industrielles :**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'eaux usées public que sous certaines conditions fixées en accord avec le gestionnaire du service et la délivrance d'un arrêté du maire complété éventuellement par une convention de rejet de réseau.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

**b) Eaux usées domestiques :**

En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou pouvant servir au repos, au travail, au service et à l'agrément définis précédemment, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

Il est rappelé que la zone 1AUX ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

**c) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Sur la zone 1AUX, des mesures de limitation des débits seront nécessaires, soit par :

- La mise en place de bassins de rétention,
- La mise en œuvre des techniques alternatives.

Dans tous les cas, l'infiltration des eaux de toiture à la parcelle sera préconisée.

**4.4.- Electricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.

**4.5. Téléphone**

Le réseau téléphonique sera enterré en fonction des possibilités techniques.

**ARTICLE 1AUX 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****Rappel :**

- La zone 1AUX est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation, exposée à la pièce 3 du PLU. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation, conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

Les constructions doivent être implantées :

- Le long de la rue Pierre Sépard : à l'alignement ou recul de 5 mètres maximum de l'emprise publique future.
- Le long de la RN7 : recul de 18 m de l'axe de la RN7.
- Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation, la construction située à l'angle de la RN7/rue Pierre Sépard doit être implantée à l'alignement sur la RN7

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



**ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****Rappel :**

- La zone 1AUX est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation, exposée à la pièce 3 du PLU. Les projets de construction devront être compatibles avec cette orientation, conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme.
- Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.
- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être de 4 mètres minimum.
- Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, etc ... n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation sur l'une ou plus des limites séparatives est possible lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

L'emprise au sol de tous les bâtiments, y compris les logements et les bureaux ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres se font en grande partie à l'intérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %. Elle pourra être portée à 80 % en cas d'extension sur place, dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés par report des dites places sur une parcelle proche (distance inférieure à 300 mètres) pour par la construction de parkings correspondants, en élévation, sur la même parcelle.

**ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres mesurée au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère. Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, pont roulant, tour d'essai, etc... peuvent dépasser cette cote.

**ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).  
« 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. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Dans les secteurs compris dans le PPRI du Rhône et de la Sanne, indiqués au document graphique, se reporter au règlement à l'annexe n°5-1 du PLU.

**b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la composition de la voie en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.
- Sauf disposition particulière pour les constructions concernées par le PPRI du Rhône et de la Sanne indiqué au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux.

## 2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

### ▪ Façades :

- toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents
- les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- les imitations de matériaux ainsi que tout pastiche d'une architecture manifestement étrangère à la région tel que les chapiteaux, balustres, colonnes sont interdites
- Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade.

### ▪ Toitures

- elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

### ▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

### ▪ Enseignes

- Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment,
- Chaque cellule ou activité ne devra comporter qu'une seule enseigne apposée en façade
- Les enseignes et pré-enseignes, dont les totems, seront sobres, modestes et intégrées dans leur environnement.

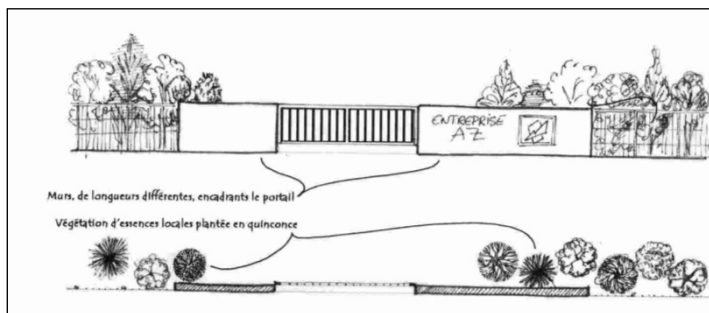
### ▪ Aires de dépôt et de stockage

- Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la RN7 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

### ▪ Clôture :

**Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne indiqués au document graphique**, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Elles peuvent être accompagnées d'une haie vive composée d'arbres et arbustes d'essences variées de part et d'autre de la clôture.
- Les portails d'accès, s'il en est prévu, seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur de 1,5 mètre et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.
- Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.
- Les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.
- Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.



## **ARTICLE 1AUX 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

- Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.
- En ce qui concerne les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :
  - 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
  - 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.

- 1 emplacement supplémentaire pour véhicules industriels par tranche de 10.000 m<sup>2</sup> au-delà de 20 000 m<sup>2</sup>.

- **En ce qui concerne le personnel** (usines et bureaux) il doit être aménagé :
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de hall d'exposition et de local d'activité (industriel ou artisanal)
  - 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt.
- **En ce qui concerne les hôtels**, il sera prévu une place de stationnement par chambre.
- **En ce qui concerne les commerces**
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces.

#### **Stationnement des deux roues :**

Pour les bureaux : il est exigé un emplacement couvert de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les activités économiques : il doit être prévu une aire de stationnement dédiée aux cycles, à raison d'une place deux roues pour 25 places automobiles

Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

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

#### Pour le stationnement :

- Tous les 6 emplacements minimum, des plates-bandes de 1,5 mètres de largeur minimum seront engazonnées ou plantées d'arbustes, et devront être plantées d'arbres de haute tige.

#### Pour les clôtures :

- L'utilisation d'essences mixtes caduques/persistantes est imposée en cas de plantations de haies vives. Elle est préconisée, dans tous les autres cas.

#### Surfaces non bâties :

- Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- 10% minimum de la parcelle seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres.
- Les dépôts de matériaux et de stockage, le stationnement sont interdits en façade de la RN7.

#### Plantations :

- 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.

### **ARTICLE 1AUX 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles 1AUX3 à 1AUX13.

### **ARTICLE 1AUX 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### ▪ **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

#### ▪ **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

#### ▪ **Approvisionnement énergétique**

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture.

**ARTICLE 1AUX 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## CHAPITRE X – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

### Caractère de la zone

La zone 1AUE, comprend les terrains à caractère naturel de Salaise sur Sanne réservés à la création de zones d'urbanisation future. Cette zone est destinée aux activités économiques et commerciales.

La zone 1AUE ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Une partie de la zone 1AUE est concernée :

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).

### ARTICLE 1AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de matières dangereuses indiqués au document graphique :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
  - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
  - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
- Les constructions à destination :
  - des exploitations agricoles et forestières,
  - d'habitation,
  - des commerces
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures,

### Article 1AUE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **Sont admis sous conditions :**

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux d'extension des réseaux et d'équipements publics nécessaires seront exécutés.
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone, les surfaces résiduelles faisant l'objet d'un examen particulier.
- Si le lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur est réalisé.
- **Dans les secteurs compris en zones de dangers liés au passage de canalisation de transport de matières dangereuses indiqués au document graphique :**

Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.
- Les constructions à destination des activités, d'entrepôt, y compris les installations classées soumises à déclaration et les constructions artisanales ainsi que les halls d'exposition et de vente.
- Les constructions à destination de l'habitation, à condition :
  - d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
  - d'être intégrées aux constructions à usage d'activités.
  - d'avoir surface maximum de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les hôtels, les restaurants
- Les bureaux.

- Les équipements collectifs de loisir recevant du public.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

### **ARTICLE 1AUE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection Civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès et Voirie**

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet 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.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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.

#### **3.2. Cheminements piétons**

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Un cheminement modes doux sur au moins un côté de la voie doit être aménagé, d'une largeur minimale d'1,5 mètre selon les orientations d'aménagement

### **ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2.- Assainissement**

##### a) Eaux résiduaires :

Les activités ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

##### b) Eaux usées domestiques :

La zone 1AUE ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou pouvant servir au repos, au travail, au service et à l'agrément définis précédemment, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

##### c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales devront être obligatoirement infiltrées localement.

#### **4.2.- Électricité et téléphone**

En fonction des possibilités techniques :

- Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.
- Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

- Le réseau téléphonique et de télécommunication sera réalisé en souterrain.

#### **4.3. – Collecte des déchets**

Toute opération doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

#### **ARTICLE 1AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies internes à l'opération.
- Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Le long de la RN7 :
  - la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 40 mètres.
- Le long de la voie ferrée, la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 20 mètres pour l'ensemble de la zone.

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

- Les bâtiments pourront être implantés
  - Soit en limite de propriété lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
  - Soit en retrait : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération

#### **ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

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

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 40 %.

#### **ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus haut du bâtiment (acrotère, faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

##### **2 - Règle**

- La hauteur maximum des constructions, par rapport au sol naturel avant terrassement, est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Des équipements techniques nécessaires à la climatisation des bâtiments pourront avoir, ponctuellement une hauteur supérieure, sans jamais dépasser 15 mètres.
- Le dépassement de la limitation de hauteur est admis pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans une limite de 10%.

#### **ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique :

« 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. »

- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

#### **b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la composition de la voie en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
En l'absence de relief naturel marqué, la création de volume enterré, générant des effets de butte ou de tranchée, est à proscrire.

## **2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

### ▪ Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents
- Les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles pourront être autorisées ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade.

### ▪ Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
- Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.

### ▪ Bâtiments annexes

- Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

### ▪ Enseignes

- Les enseignes devront s'inscrire dans le volume du bâtiment,
- Chaque cellule ou activité ne devra comporter qu'une seule enseigne apposée en façade
- Les enseignes et pré-enseignes, dont les totems, seront sobres, modestes et intégrées dans leur environnement.

### ▪ Aires de dépôt et de stockage

- Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la RN7 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

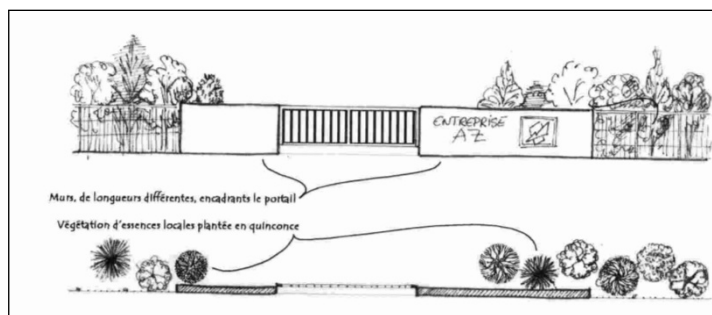
### ▪ Matériaux/couleurs

- Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.
- Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) sont interdits afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mat.
- Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur mate ou sombre afin d'éviter la création de masses réfléchissantes et claires.
- Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture, à condition qu'ils soient intégrés au projet architectural du bâtiment.

### ▪ Clôture :

- Les clôtures, qui ne sont pas obligatoires, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre, d'une hauteur de 1,5 mètre maximum. Les soubassements maçonnés sont interdits.
- Elles peuvent être accompagnées d'une haie vive composée d'arbres et arbustes d'essences variées de part et d'autre de la clôture.
- Les portails d'accès, s'il en est prévu, seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur de 1,5 mètre et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.
- Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail. Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.
- Les clôtures en béton moulé dit "décoratif" sont interdites.
- Des clôtures différentes ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilisation tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée (gardiennage, sécurité). Elles sont dans ce cas, établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.





### **ARTICLE 1AUE 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et de la clientèle, d'autre part ;

- pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les activités artisanales, il doit être aménagé 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les entrepôts, il doit être aménagé 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménagement des aires de stationnement de plus de 5000 m<sup>2</sup> (200 places) doit proposer un traitement paysager en séquences variées qui atténuent la monotonie de l'ensemble.

#### **Stationnement des deux roues :**

Pour les bureaux : il est exigé un emplacement couvert de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités économiques : il doit être prévu une aire de stationnement dédiée aux cycles, à raison d'une place deux roues pour 25 places automobiles.

### **ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- D'une façon générale, un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. Pour ce faire, un plan d'aménagement paysager précisant la taille et les espèces végétales ainsi que l'agencement des stationnements devra être inséré au dossier du permis de construire ou de permis d'aménager.
- Le long des voies et emprises publiques, la limite des parcelles bâties devra être agrémentée d'une haie arbustive. Les limites séparatives de propriétés privées devront être marquées d'une haie arbustive. Ces haies seront composées d'essences champêtres variées et ne comporteront au maximum qu'un tiers d'arbustes persistants. Une taille uniforme est interdite. Les cyprès et lauriers palmés sont autorisés dans la limite de 10 % des sujets.
- Les plantations à réaliser en limite de propriété privée seront disposées en « quinconce » afin de donner un aspect plus spontané à la haie. Cette disposition s'applique aux haies séparatives des terrains comme à celles édifiées en bordure des voies ou en fonds de lots.
- Des écrans végétaux devront être plantés pour atténuer l'impact visuel des bâtiments depuis les voies principales. Ces écrans seront adaptés à la massivité des bâtiments.
- Tous les talus, de quelque nature qu'ils soient (voiries, plateforme de bâtiment, bassin et noue de stockage des eaux pluviales, etc...), devront être végétalisés et plantés d'arbres ou d'arbustes d'essences locales variées.
- L'espace inconstructible situé le long de la RN7 devra faire l'objet d'un traitement paysager particulièrement qualitatif (engazonnement, plantations, etc ...).
- Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100 m<sup>2</sup>.

#### **Zones de dépôt et de stockage**

- Les zones de dépôts ou de stockage seront situées à l'ouest des bâtiments principaux.
- D'une manière générale, elles seront situées de façon à être masquée depuis les voies principales.
- Dans tous les cas, les zones de dépôts ou de stockage ne pourront être situées entre la façade principale du bâtiment et la voie de desserte de la zone d'activités. D'autre part, ces zones de dépôts et stockage seront isolées par des écrans végétaux.

**Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique** : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

**ARTICLE 1AUE 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles 1AUE3 à 1AUE13

**ARTICLE 1AUE 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

**Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

**Approvisionnement énergétique**

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

**ARTICLE 1AUE 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## CHAPITRE XI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU<sub>n</sub>

### Caractère de la zone

La zone 1AU<sub>n</sub> comprend les terrains à caractère naturel de Salaise sur Sanne réservés à la création de zones d'urbanisation future. Cette zone est réservée à l'accueil d'équipements publics ou privés, d'activités de services, d'activités commerciales en lien avec la santé, l'enseignement, le sport, les loisirs et la culture.

Elle comprend également un secteur 1AU<sub>n1</sub> pour lequel les règles de hauteur et de stationnement sont différentes.

La zone 1AU<sub>n</sub> ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur. Cette condition ne s'applique pas au secteur 1AU<sub>n1</sub> pour les constructions à usage de santé, dans la mesure où la nouvelle installation serait moins polluante que l'ancienne (cf. annexe 5.6.1).

Les constructions y sont admises soit lors de la réalisation d'opérations d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Une partie de la zone 1AU<sub>n</sub> est concernée :

- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).

Au titre de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement ne s'oppose pas à l'application des règles au regard de l'ensemble des projets.

### ARTICLE 1AU<sub>n</sub> 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans les secteurs compris en zones de danger lié au passage de canalisation de matières dangereuses indiqués au document graphique :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
  - En plus, pour les canalisations de transport de gaz :
    - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
    - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
- Les constructions à destination :
  - Des exploitations agricoles et forestières,
  - D'habitation,
  - Des commerces.
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures.

### Article 1AU<sub>n</sub> 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

#### **Sont admis sous conditions :**

- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux d'extension des réseaux et d'équipements publics nécessaires seront exécutés.
- si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone, les surfaces résiduelles faisant l'objet d'un examen particulier.
- Si le lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur est réalisé.
- Les équipements publics ou privés recevant ou non du public ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à destination des activités de services en lien avec la santé, l'enseignement, le sport, les loisirs et la culture ;
- Les bureaux ;
- Les hôtels, les restaurants ;
- A l'intérieur des bâtiments d'activité pourra être aménagé un espace de gardiennage d'une surface maximum de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les aires de stationnement directement liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone.

**ARTICLE 1AUn 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet 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.

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles 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'accès à la zone se fera à partir de la RN7, par l'intermédiaire du carrefour existant au sud et d'un carrefour à créer au nord de la zone.

**ARTICLE 1AUn 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

**4.2.- Assainissement****a) Eaux résiduaires :**

Les activités ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

**b) Eaux usées domestiques :**

La zone 1AUn ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur. Cette condition ne s'applique pas au secteur 1AUn1 pour les constructions à usage de santé, dans la mesure où la nouvelle installation serait moins polluante que l'ancienne (cf. Annexe 5.6.1...).

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

**c) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux pluviales des bâtiments et voiries devront être obligatoirement infiltrées localement.

**4.2.- Electricité et téléphone**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

**ARTICLE 1AUn 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUn 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'axe des voies internes à l'opération.
- Toutefois pour des raisons de sécurité ou d'architecture, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Le long de la RN7, la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 25 mètres minimum.

**ARTICLE 1AUn 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les bâtiments pourront être implantés en limite de propriété lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

**ARTICLE 1AUn 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Sans objet

**ARTICLE 1AUn 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 1AU<sub>n</sub> 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sur la zone 1AU<sub>n</sub> :

La hauteur maximum des constructions, par rapport au sol naturel avant terrassement, est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, pont roulant, tour d'essai, etc... peuvent dépasser cette cote.

Sur le secteur 1AU<sub>n</sub>1, la hauteur maximum des constructions, par rapport au sol naturel avant terrassement, est fixée à 18 mètres hors tout.

Pour l'ensemble de la zone :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU<sub>n</sub> 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).  
« 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. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

**b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la composition de la voie en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
En l'absence de relief naturel marqué, la création de volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.

**2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Matériaux/couleurs
  - Les façades des différents bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs homogènes pour garantir une cohérence globale de l'opération et une harmonie avec les lieux avoisinants.
  - Les revêtements d'aspect métallique sont autorisés dans le cas d'un parti architectural résolument contemporain.
  - Les couleurs vives et réfléchissantes sont interdites. Elles ne pourront être autorisées que ponctuellement sur la façade pour mettre en valeur un élément de composition de la façade.
  - Les matériaux brillants ou tout matériau réfléchissant (autre que le verre) sont interdits afin de respecter la valeur colorée du paysage et sa tonalité d'ensemble sombre et mate.
  - Pour les mêmes raisons, les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur mate ou sombre afin d'éviter la création de masses réfléchissantes et claires.
  - Les constructions recevant des parkings en rez-de-chaussée devront faire l'objet d'un traitement qualitatif de la façade intégrant cette disposition
- Toiture
  - Les toitures pourront être soit plates soit composées de deux pans d'une inclinaison maximale de 20%
  - Dans le cas de toitures terrasses, les finitions végétalisées seront privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technique
  - Pour les toitures à deux pans, les matériaux présentant un aspect métallique (de type bac acier...) seront privilégiés
  - Les installations techniques en toiture doivent faire l'objet d'une intégration cohérente avec le traitement architectural de la construction
  - Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture, à condition qu'ils soient intégrés au projet architectural du bâtiment.
- Enseignes
  - Les façades situées sur l'ouest pourront recevoir des enseignes non lumineuses et de dimensions modestes. Les enseignes à éclairage indirect sont admises (caissons lumineux, etc...). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment et ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment.
  - Les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites.
  - Chaque cellule ou activité ne devra comporter qu'une seule enseigne apposée sur façade.
- Aires de parking
  - L'aménagement des aires de stationnement doit proposer un traitement paysager en séquences variées qui atténuent la monotonie de l'ensemble.
- Clôtures : Les clôtures doivent être composées d'un dispositif à claire voie doublé éventuellement d'une haie, les murs et murets sont interdits.

**ARTICLE 1AUn 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement est interdit dans la marge de recul comprise entre la Route Nationale 7 et la façade ouest des bâtiments.

En secteur 1AUn1 :

- Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Sur le reste de la zone :

- Les places de stationnement mutualisées seront affectées à l'ensemble des constructions de la zone.
- Des stationnements privatifs peuvent être réalisés en rez-de-chaussée des constructions.

Stationnement des deux roues :

- Pour les bureaux : il est exigé un emplacement couvert de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les activités économiques : il doit être prévu une aire de stationnement dédié aux cycles

Les normes à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

**ARTICLE 1AUn 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

En secteur 1AUn1 :

Pour le stationnement :

- Les zones de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement ou 1 arbre pour 100m<sup>2</sup>.

Sur le reste de la zone :

- Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
- Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation ou en aire de service et de stationnement, non nécessaires au stockage seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres

**Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique** : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

**ARTICLE 1AUn 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles 1AUn3 à 1AUn13.

**ARTICLE 1AUn 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES****▪ Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

**▪ Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti.

**▪ Approvisionnement énergétique**

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

**ARTICLE 1AUn 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## CHAPITRE XII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUJ

### Caractère de la zone

La zone 2AUJ, comprend les terrains à caractère naturel de Salaise sur Sanne réservés à la création de zones d'urbanisation future. Cette zone est réservée aux activités économiques et en particulier aux installations soumises à autorisation et à déclaration

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La zone 2AUJ ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Une partie de la zone 2AUJ est concernée :

- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne est présenté en annexe n°5-1.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes.

### ARTICLE 2AUJ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **Dans les secteurs compris dans le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- Les constructions à destination :
  - De l'exploitation agricole et forestière,
  - D'hôtel,
  - De commerces,
  - D'habitation non liée et nécessaire à la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning, les habitations de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- Les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures, excepté les aires de stockage et de dépôt liées à l'activité

### Article 2AUJ 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions sont admises à condition que le lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur soit réalisé.

#### ▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**

Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé présenté en annexe n°5-1.

- Les constructions et installations à destination des activités économiques : les constructions à destination industrielle, d'entrepôt, d'artisanat.
- Les constructions et installations liées au fonctionnement de la zone d'activités.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que les phénomènes dangereux engendrés par les installations (ou liés aux procédés d'exploitation des installations) n'entraînent pas de servitudes d'utilités publiques en dehors des limites de propriété et n'aggravent pas les phénomènes dangereux des installations existantes (prise en compte des effets domino).

- Les constructions à destination d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, à condition :
  - qu'elles soient incorporées au volume du bâtiment d'activité,
  - que leur surface ne dépasse pas 25 % de la surface affectée à l'activité ; le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
  - que la surface de plancher ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition :
  - d'être justifiés par des raisons techniques et hydrauliques de construction ou de viabilisation, ou bien de fouilles archéologiques
  - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

- **Dans les emprises de la voie ferrée uniquement**, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.

### **ARTICLE 2AUY 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES**

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection Civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### **3.1. Accès**

- Les terrains ne disposant pas d'un accès privatif, adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds et, le cas échéant, des remorques attelées, ne peuvent faire l'objet d'aucun des modes d'occupation des sols autorisés.
- Les accès automobiles (portails, portes de garage etc. ...) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

#### **3.2. Manœuvres**

- Il est nécessaire de trouver, sur le fond même, les emplacements suffisants pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

### **ARTICLE 2AUY 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

##### a) pour les installations industrielles :

Le raccordement au réseau d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, est obligatoire.

##### b) pour les autres constructions :

Pour les bâtiments à usage d'habitation (destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux) et pour tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au service, au repos et à l'agrément, le branchement sur le réseau est obligatoire.

#### **4.2. Alimentation en eau industrielle**

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

#### **4.3.- Assainissement**

##### a) Eaux résiduaires industrielles :

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau d'eau usée public que sous certaines conditions fixées en accord avec le gestionnaire du service et la délivrance d'un arrêté du maire complété éventuellement par une convention de rejet de réseau.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement, peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

##### b) Eaux usées domestiques :

La zone 2AUY ne pourra être ouverte à l'urbanisation jusqu'au lancement effectif des travaux de mise en conformité du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

En ce qui concerne les autres constructions dans la zone, que ce soit les bâtiments à usage d'habitation ou pouvant servir au repos, au travail, au service et à l'agrément définis précédemment, l'assainissement individuel est rigoureusement interdit. Le raccordement sur le réseau public est obligatoire, conformément à l'article L.33 du Code de la Santé Publique.

##### c) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales d'une propriété ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux usées.

- Pour les équipements publics (bâtiments et voiries), les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle lorsque cela est possible, ou raccordées au réseau public existant.
- Pour les autres constructions, les eaux pluviales devront être infiltrées localement.

#### **4.3.- Electricité**

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains ou en cas d'impossibilité technique par câbles isolés pré-assemblés, ces derniers étant posés sur façades ou tendus.



**4.4. Téléphone**

Le réseau téléphonique sera enterré sauf en cas d'impossibilité technique.

**ARTICLE 2AUJ 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AUJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction ou installation doit respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement.
- En outre, le long de la RD 51, la distance minimum est fixée à 5 mètres de l'alignement pour l'ensemble des constructions.
- Des implantations différentes pourront être admises :
  - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
  - pour raisons architecturales dans le cadre d'une intégration cohérente du bâti dans sa séquence urbaine.

**ARTICLE 2AUJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- Les bâtiments pourront être implantés
  - Soit en limite de propriété lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.
  - Soit en retrait : la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou services collectifs, à condition que cela ne pose pas de problème de sécurité et ne porte pas atteinte à l'aspect général de l'opération

**ARTICLE 2AUJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé

**ARTICLE 2AUJ 9 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AUJ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions par rapport au sol naturel est fixée à 55 mètres. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau etc... peuvent dépasser cette cote.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AUJ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).  
« 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. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolation acoustique.
- Dans les secteurs compris dans le PPRI du Rhône et de la Sanne, indiqués au document graphique, se reporter au règlement à l'annexe n°5-1 du PLU.

**b) Principes d'adaptation au contexte et au sol :**

- Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la composition de la voie en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, notamment de la trame bâtie, de la composition des façades limitrophes, de la volumétrie générale des toitures.

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.  
En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est à proscrire.
- Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones de risques naturels indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux

## **2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- **Façades :**
  - toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
  - les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents
  - les façades d'une longueur supérieure à 30 mètres doivent présenter des décrochements en volume ou des ruptures de coloris.
- **Toitures**
  - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception,
  - Elles doivent être recouvertes de matériaux respectant les tons de l'environnement immédiat.
- **Bâtiments annexes**
  - Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin que les constructions principales.
- **Aires de dépôt et de stockage**

Sauf incompatibilité technique, les aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition) seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la RN7 par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

### **ARTICLE 2AUY 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Il doit être aménagé des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel et de la clientèle, d'autre part.

#### **Stationnement des deux roues :**

Pour les bureaux : il est exigé un emplacement couvert de 2m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les activités économiques : il doit être prévu une aire de stationnement dédiée aux cycles, à raison d'une place deux roues pour 25 places automobiles

### **ARTICLE 2AUY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **Surfaces non bâties :**
  - Les sols nécessaires au stationnement, à l'accès des véhicules et aux piétons seront aménagés de manière à garantir leur bonne tenue,
  - Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation ou en aire de service et de stationnement, non nécessaires au stockage seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres, à occurrence d'une surface minimale égale à 10% de la parcelle.

### **ARTICLE 2AUY 14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles 2AUY3 à 2AUY13

### **ARTICLE 2AUY 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- **Gestion des eaux pluviales :**

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.  
L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)

**▪ Ouvrages techniques de gestion de l'eau**

Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration, noues) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;

**▪ Approvisionnement énergétique**

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
- Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

**ARTICLE 2AUY 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Les constructions devront être raccordées au réseau de communications électroniques existant à proximité.

## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R.123-7.

La zone agricole concerne :

- les espaces d'activités et de protection agricole, classés en zone A ou Az lorsqu'ils sont concernés par une zone humide
- les espaces d'activités et de protection agricole dans l'Espace Naturel Sensible du Lac Jacob, classés en secteur As.
- les espaces de production agricole, dans le corridor écologique, classés Aco, ou Acoz lorsqu'ils sont concernés par une zone humide.
- les espaces bâtis à vocation d'habitat, non liés à l'activité agricole, classés Ab(n), et qui relèvent d'un assainissement individuel.

Une partie de la zone A est concernée:

- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne (annexe 5-1).
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Sanne (annexe 5-1).
- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières an matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes.

## CHAPITRE XIV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comprend également :

- un secteur Az qui correspond aux espaces agricoles en zone humide.
- un secteur Aco inconstructible, qui identifie les terres agricoles au sein du corridor écologique. Une partie du secteur est indicé « z » identifiant les secteurs en zone humide : secteur Acoz.
- Un secteur Ab(n) qui identifie des groupements d'habitations existantes isolées, non liés à l'activité agricole, à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées et qui relèvent d'un assainissement individuel.
- un secteur As, d'intérêt scientifique sur le site du Lac Jacob.

Une partie de la zone A est concernée :

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).
- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI du Rhône et de la Sanne est présenté en annexe n°5-1.
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne est présenté en annexe n°5-1.

### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES INDIQUÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
  - Les constructions de toute nature non liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles
  - En plus, pour les canalisations de transport de gaz :
    - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
    - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRI**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRT**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- **EN PLUS, DANS LA ZONE A ET LES SECTEURS :**
  - ▶ **En A, Az** sont interdites :
    - les constructions et installations non liées et non nécessaires à l'activité agricole.
  - ▶ **En Aco, Acoz** sont interdites :
    - les constructions de toute nature.
  - ▶ **En Ab(n)**, sont interdites :
    - les nouvelles constructions à destination d'habitation,
    - les nouvelles constructions à destination d'industrie, de l'hôtellerie, d'entrepôts, de commerces, de bureaux,
    - les nouvelles constructions à destination de l'activité agricole et forestière, non liées à une exploitation existante dans le secteur.

**► En As :**

- les constructions de toute nature, y compris les serres
- les travaux de toute nature contribuant à l'assèchement.
- les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,
- les dépôts d'ordures ménagères, détritiques et tous produits.

**► Dans toute la zone :**

- les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération et les décharges de toutes natures

**Article A2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES****▪ EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES INDIQUÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE :**

Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet.

**▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**

Les règles du PPRI du Rhône et de la Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé présenté en annexe n°5-1.

**▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**

Les règles du PPRT Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne présenté en annexe n°5-1.

**▪ EN PLUS, DANS LA ZONE A ET LES SECTEURS :****► En A, Az** sont admises :

- les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole,
- en cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment existant.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**► En Aco, Acoz** sont admis :

- les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
  - lorsqu'ils sont nécessaires à une construction agricole.

**► En Ab(n),** sont admis :

- Le confortement, les modifications et les extensions des constructions existantes à condition :
  - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
  - d'être limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération.
- Les changements de destination vers l'habitat à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolie depuis plus de 10 ans est autorisée.
- Les constructions annexes à l'habitation, isolées de la construction principale, à condition :
  - d'être limitées à une hauteur de 4 mètres au faitage,
  - que l'emprise des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**► En As,** sont admises :

- les installations nécessaires à la protection des milieux et des espèces et l'ouverture au public tel que définis dans le Plan de Préservation et d'Interprétation de l'Espace Naturel Sensible du Lac Jacob et Petit Lac,
- les installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole (hors construction et serre)
- les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES****1 – Accès**

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**▪ DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES - PPRT**

Les règles du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition de respecter les prescriptions présentées en annexe 5-1 du PLU.

- Les caractéristiques géométriques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection Civile, et de la défense contre l'incendie.

**2 – Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****1 – Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

**2 – Assainissement****a) Eaux Usées :**

Les conditions d'assainissement ne s'imposent que pour les bâtiments où l'assainissement est nécessaire.

 **En A, Az, Aco, Acoz :**

Dans les secteurs en assainissement collectif :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif :

- Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

 **En Ab(n) :**

- Les constructions doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif.

**b) Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, les eaux d'arrosage.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle soit par infiltration soit par rétention.

**3 – Techniques alternatives :**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés.

En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

**ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****▪ En A et Az :**

- Toute construction doit respecter les reculs minimum suivants par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer :
  - 50 mètres par rapport à l'axe de l'A7,
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

**▪ En Ab(n) :**

- Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
  - L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, élargissement éventuel, ...
  - Un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques est exigé pour les piscines, y compris leur rebord
- Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
- en cas de réhabilitation,
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

**Les rives de la Sanne et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai**, sur 4 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

**ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

1 - Les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur au moins une limite séparative. Dans le cas d'une implantation sur une limite séparative avec la zone urbaine (ensemble des zones U), la construction devra respecter l'article 7 du règlement de la zone U limitrophe.
- soit en retrait de celle-ci, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

2- Des implantations autres sont possibles :

- en cas de réhabilitation,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs,...).
- un recul de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives est exigé pour les piscines, y compris leur rebord

**ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou de sécurité.

**ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL****▪ En secteur Ab(n) :**

- L'emprise au sol des annexes isolées de la construction principale (abris de jardins, cabanons isolés, ...) est limitée à 20m<sup>2</sup> (à l'exception des piscines).
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de la parcelle comprise dans le secteur est de 20 %. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
  - Les annexes isolées de moins de 40m<sup>2</sup>,
  - Le changement de destination vers l'habitat à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Dans le cas d'emprise au sol existante dépassant déjà les 20% ci-dessus, une extension limitée à 30 % de la de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération, est autorisée.
- Se reporter à l'annexe 5-1 du PLU **pour les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Roussillon – Salaise sur Sanne.**

**▪ Non règlementé pour le reste de la zone.**



**ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**2 - Règle**

- **En zone A, Az :**
  - La hauteur des constructions agricoles ne peut excéder 7 mètres mesurés au faitage ou à l'acrotère.
- **En secteur Ab(n) :**
  - La hauteur des extensions des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.
  - La hauteur des annexes isolées est limitée à 4 mètres au faitage ou à l'acrotère
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**ARTICLE A11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).  
« 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. »
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.
- Dans les secteurs compris dans le PPRI du Rhône et de la Sanne, indiqués au document graphique, se reporter au règlement à l'annexe n°5-1 du PLU.

**b) Adaptation au contexte et au sol :**

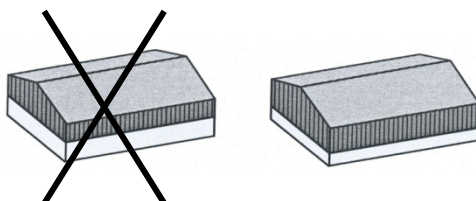
- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.

En l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré, générant des effets de butte ou de tranchée, est à proscrire.

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans le PPRI du Rhône et de la Sanne indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux.

**2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES****a) En zone A (hors secteur Ab(n))**

- **Façades :**
  - Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
  - Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, brique, bois, verre, bardage métallique laqué, ...)
  - Le soubassement : si un soubassement doit rester apparent, sa hauteur ne devra pas être supérieure au tiers de la surface du bardage.



- **Toitures :**
  - Sont exclus comme matériaux de couverture les tôles ondulées et les matériaux de type fibrociment.
- **Aires de dépôt et de stockage :**
  - Les aires de dépôt et de stockage seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue depuis la voie publique par des éléments bâtis ou paysagers, de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

- Clôture :  
**Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne**, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :
  - Les clôtures devront, par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.
  - Les murs et murets sont interdits.

**b) En secteurs Aco, Acoz**

Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- les clôtures doivent être perméables.

**c) En secteur Ab(n)**

- **Les extensions des constructions** devront respecter les principes suivants :

- Façades :

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents
- Couleurs : les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs sont interdits.

- Toitures :

- Les toitures doivent être traitées avec le même soin que les toitures de la construction principale, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect (pente, couleur de la toiture).

- Ouvertures :

- Sur le bâti traditionnel : l'utilisation de menuiseries en matériaux contemporains n'est autorisée que dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et des constructions voisines, et le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries en cas de modification du bâtiment existant.

- **Les extensions faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de la construction initiale** sont admises dès lors que le choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de l'extension projetée.

- **Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Ces bâtiments sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux, d'aspect de façades ou de toitures sont autorisées pour les annexes à condition :
  - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
  - qu'elles ne soient pas réalisées avec des moyens de fortune,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

- **Clôtures**

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et s'harmoniser avec la ou les constructions existantes dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées de haies composées d'essences locales. Les clôtures créées sur limites séparatives ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.

## **ARTICLE A12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- L'utilisation d'essences mixtes est imposée, en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage,
- Les constructions agricoles, les aires de dépôt et de stockage entraînant des nuisances (sonores, olfactives,...) seront obligatoirement entourés par un rideau de verdure composé de haies et d'arbres de haute tige.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.
- **En Secteur As** : les plantations réalisées au sein de l'Espace Naturel Sensible doivent être conformes au Plan de Préservation et d'Interprétation.
- **Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique** : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

**ARTICLE A14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles A3 à A13.

**ARTICLE A15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- **Gestion des eaux pluviales :**  
Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.  
L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)
- **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**  
Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration, noues) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- **Approvisionnement énergétique**
  - L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
  - Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

**ARTICLE A16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non règlementé

## TITRE V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

Les zones naturelles sont définies conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme.

Elle se décline en secteurs Nco, Ncoz, Nb(n), Nbz(n), Nbv(n), Nl, Nl(n), Nz, Ns, Nsz, Nz.

Ces zones concernent les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

Une partie de la zone N est concernée:

- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne (annexe 5-1).
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Sanne (annexe 5-1).
- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières an matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes.

## CHAPITRE XV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N comprend les espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend :

- un secteur **Nz** qui correspond aux espaces naturels en zone humide.
- un **secteur Nb(n)** qui identifie des groupements d'habitations existantes isolées à l'intérieur desquels les possibilités de construire sont limitées ; ce secteur relève d'un assainissement individuel.  
Une partie du secteur est indicé « zn » identifiant les secteurs en zone humide qui relèvent d'un assainissement individuel : secteur **Nbz(n)**
- un **secteur Nbv(n)**, qui identifie une zone équipée, destinée à la construction d'installations nécessaires à l'accueil des familles des gens du voyage sédentarisés. Ce secteur est en assainissement individuel.
- un **secteur Nl**, qui identifie des espaces à vocation de loisirs. Une partie du secteur est indicé « z » identifiant un secteur en zone humide : secteur **Nlz** ; le site de la Rebatière est indicé « n » car il relève d'un assainissement individuel – **Nl(n)**.
- un **secteur Ns**, d'intérêt scientifique sur les sites du Lac Jacob et de l'Île de la Platière. Le site du Lac Jacob est indicé « z » identifiant un secteur en zone humide : secteur **Nsz**.
- un **secteur Nco** de corridor écologique. Une partie du secteur est indicé « z » identifiant les secteurs en zone humide : secteur **Ncoz**.

Une partie de la zone N est concernée:

- par l'application de la circulaire du 4 août 2006 qui prévoit des zones de dangers autour **des canalisations de transport de matières dangereuses** assorties de contraintes particulières en matière d'urbanisme.
- par le **périmètre d'isolement acoustique** lié au classement des infrastructures bruyantes (annexe 5-4).
- par le **Plan de Prévention des Risques Inondation** du Rhône et de la Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRI est présenté en annexe n°5-1.
- par le **Plan de Prévention des Risques Technologiques** de Roussillon – Salaise sur Sanne. Les règles sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Sanne est présenté en annexe n°5-1.

### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**
  - Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être interdites les constructions et occupations du sol en fonction de la nature du projet.
  - En plus, pour les canalisations de transport de gaz :
    - Dans les zones d'effets significatifs (ELS ou zone de dangers très grave pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
    - Dans les zones d'effets létaux (PEL) ou zone de dangers graves pour la vie humaine) sont interdits les établissements recevant du public 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> catégorie (de plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI - DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRI**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**
  - **Dans les secteurs compris dans le PPRT**, les constructions et installations sont interdites ou soumises à prescriptions spéciales conformément à l'annexe 5-1 du PLU.

▪ **EN PLUS, DANS LA ZONE N ET LES SECTEURS :**

► **En N, Nz :**

- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations non nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes.

► **En Nco, Ncoz, Ns, Nsz :**

- les constructions de toute nature,
- les travaux de toute nature contribuant à l'assèchement.
- les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes,

► **En Nb(n), Nbz(n), Nbv(n) :**

- les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerces, de bureaux, d'hôtel, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière.
- **en Nb(n) spécifiquement** : les terrains de camping et de caravaning, les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes.

► **En Nl, Nz et Nl(n)**

- les nouvelles constructions à destination d'habitation, de commerces, de bureaux, d'hôtel, d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation agricole et forestière.
- les terrains de camping et de caravaning, le stationnement isolé de caravanes.

► **Dans l'ensemble de la zone N**

- Les dépôts d'ordures ménagères, détritiques et tous produits, de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, et les décharges de toutes natures

## **Article N2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

▪ **EN ZONES DE DANGER LIÉES AU PASSAGE DE CANALISATION DE MATIÈRES DANGEREUSES indiqués au document graphique :**

- Au titre de l'article R.123-11b, peuvent être soumises à conditions spéciales les constructions et occupation du sol en fonction de la nature du projet

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION - PPRI DU RHÔNE ET DE LA SANNE.**

Les règles du PPRI du Rhône et de la Saône sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé présenté en annexe n°5-1.

▪ **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPRT DE ROUSSILLON – SALAISE SUR SANNE.**

Les règles du PPRT Roussillon – Salaise sur Saône sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions et installations sont admises à condition de respecter les prescriptions prévues par le dossier approuvé du PPRT de Roussillon – Salaise sur Saône présenté en annexe n°5-1.

▪ **EN PLUS, DANS LA ZONE N ET LES SECTEURS :**

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

► **En N :**

- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations à condition d'être nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
  - lorsqu'ils sont nécessaires à une construction agricole,
  - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
  - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
  - lorsqu'ils sont nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la CNR dans le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçue de l'Etat, en application de la Loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- La reconstruction à l'identique des surfaces en cas de destruction par un sinistre.

- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme – Numéro 4 Fontaine saint-Just :**  
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
  - La reconstruction à l'identique sur place ou à proximité
  - Les travaux ne sont autorisés que si un projet qualifiant est mis en œuvre.
  
- ▶ **En secteurs Nb(n), Nbz(n) :**
  - Le confortement, les modifications et les extensions des constructions existantes à condition :
    - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
    - d'être limitée à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération.
  - Les constructions annexes, isolées de la construction principale (hors piscines), à condition :
    - d'être limitées à une hauteur de 4 mètres au faîtage,
    - que la surface totale de l'ensemble des annexes de l'unité foncière (existantes + nouvelles) soit inférieure ou égale à 20 m².
 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines
  - Le changement de destination vers l'habitat à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis plus de 10 ans est autorisée.
  
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme – Numéro 2 La Rebatière :**  
Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).
  - la reconstruction à l'identique,
  - les extensions des constructions existantes après utilisation totale du volume initial existant,
  - la réalisation d'annexes à la construction existante,
 Ces travaux ne sont autorisés que si un projet qualifiant est mis en œuvre.
  
- ▶ **En secteurs Nl, Nz et Nl(n):**
  - les installations nécessaires à l'aménagement des aires de jeux, des espaces de loisirs,
  - l'aménagement de locaux existants pour une destination de loisirs, culture,
  - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  
- ▶ **En secteur Nbv(n) :**
  - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'aménagement du site pour le confortement des installations liées à la sédentarisation des gens du voyage.
  
- ▶ **En secteur Ns (Ile de la Platière)**
  - sont autorisés les installations nécessaires à la protection des milieux et des espèces et l'ouverture au public tel que définis dans le plan de gestion de la réserve naturelle de l'Ile de la Platière, le document d'objectifs (DOCOB)
  - les installations ou implantations directement liées aux exploitations agricoles, de type hangar ouvert, ne servant qu'à stocker des récoltes ou du matériel susceptibles d'être évacués dès les premiers débordements et conçus de manière à ne subir ni n'occasionner de dommages lors des crues jusqu'aux cotes des crues de référence.
  
- ▶ **En secteur Nsz (Espace Naturel Sensible du Lac Jacob)**
  - les installations nécessaires à la protection des milieux et des espèces et l'ouverture au public tel que définis dans le Plan de Préservation et d'Interprétation de l'Espace Naturel Sensible du Lac Jacob et Petit Lac,
  - les installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole (hors construction et serre).
  
- ▶ **En secteur Nco, Ncoz, Nz :**
  - les installations et aménagements nécessaires à la protection des milieux et des espèces,
  - les affouillements et exhaussements, dans les cas suivants :
    - lorsqu'ils sont rendus nécessaires par des travaux hydrauliques,
    - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau.
  - les travaux divers qui s'avéreraient nécessaires à une bonne gestion du corridor, dans le sens du maintien de sa spécificité,
  - les travaux d'accompagnement des voiries existantes (fossés, ...)
  - les abris pour animaux fermés sur 3 côtés maximum.

**ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES****Accès et voirie**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, avec accord écrit entre les propriétaires concernés constaté par acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage.
- **DANS L'EMPRISE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES – PPR T ROUSSILLON - SALAISE SUR SANNE**  
Les règles du PPR T de Roussillon – Salaise sur Sanne sont applicables aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Les constructions, installations et aménagements sont admis à condition de respecter les prescriptions présentées en annexe n°5-1.

**ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT****1 – Eau potable**

Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.

**2 – Assainissement****a) Eaux Usées :**

Les conditions d'assainissement ne s'imposent que pour les bâtiments où l'assainissement est nécessaire.

 **En N, Nz, Nco, Ncoz, Nsz, Ns, Nl, Nz :**

Dans les secteurs en assainissement collectif :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un prétraitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif :

- Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

 **En Nb(n), Nbz(n), Nl(n) :**

- Les constructions doivent disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif.

**b) Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention, la régulation et l'évacuation de ses eaux pluviales.

Sont rattachées aux eaux pluviales, les eaux de ruissellement des toitures, des terrasses, des parkings, des voies publiques et privées, des jardins, les eaux d'arrosage.

Les eaux pluviales seront exclusivement gérées à la parcelle.

**c) Techniques alternatives :**

Des dispositifs de récupération d'eau de pluie sont autorisés. Ces dispositifs devront être le moins visibles possible depuis l'espace public. En cas de réutilisation de ces eaux au sein de l'habitation, le service communal et le service gestionnaire du réseau d'eau doivent en être informés.

**d) Electricité et téléphone :**

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation est obligatoire en fonction des possibilités techniques de réalisation. Les branchements sur la parcelle seront obligatoirement enfouis. Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire mais à contribuer à la mise en valeur du paysage.



**ARTICLE N5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel.

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

1 - Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum des limites de l'emprise des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, élargissement éventuel, ...

Un recul de 2 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques est exigé pour les piscines, y compris leur rebord

2- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- en cas de réhabilitation,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

**3- Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**

- **Numéro 2 La Rebatière :**
  - des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- **Numéro 4 Fontaine Saint-Just :**
  - des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de reconstruction sous condition de remise en valeur du site.

**Les rives de la Sanne et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espaces libres de toute construction et de tout remblai**, sur 4 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

**ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****▪ En N et Nz, Nb(n), Nbz(n), Nl, Nlz, Nl(n), Nbv(n) :**

- Les constructions et installations, ainsi que les extensions des constructions peuvent être implantées :
  - Soit sur au moins une limite séparative,
  - Soit en retrait de 3 mètres minimum.

Les annexes isolées pourront être implantées :

- soit en retrait de 3 mètres,
- soit en limite de propriété à condition que leur hauteur n'excède pas 2,50 mètres
- un recul des limites séparatives de 2 mètres minimum est exigé pour les piscines, y compris leur rebord

**▪ En secteurs Nco, Ncoz, Ns, Nsz :**

Les installations doivent être édifiées :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance minimale de 4 mètres. Toutefois cette distance minimale peut être réduite pour respecter le caractère paysager et patrimonial du site ou s'accorder avec sa topographie,
- soit sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

▪ Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :

- en cas de réhabilitation,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, ...).

**▪ Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- **Numéro 2 La Rebatière :**
  - des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- **Numéro 4 Fontaine Saint-Just :**
  - des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de reconstruction sous condition de remise en valeur du site.

**Les rives de la Sanne et des fossés d'écoulement doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai**, sur 4 mètres de largeur minimum de part et d'autre des rives. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement par les infrastructures.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.

**ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité, d'ensoleillement ou de sécurité.

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL****▪ En secteur Nb(n), Nbz(n), Nl, Nz, Nl(n):**

- L'emprise au sol des annexes isolées de la construction principale (abris de jardins, cabanons isolés, ...) est limitée à 20m<sup>2</sup> (à l'exception des piscines).
- La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de la parcelle comprise dans le secteur est de 20 %. Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :
  - Les annexes isolées de moins de 40m<sup>2</sup>,
  - Le changement de destination vers l'habitat à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol du bâtiment existant.
- Dans le cas d'emprise au sol existante dépassant déjà les 20% ci-dessus, une extension limitée à 30 % de la de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, en une seule fois et une seule opération, est autorisée.

**▪ En secteur Nbv(n) :**

- L'emprise au sol des bâtiments d'une parcelle ne peut excéder 20 % de sa surface (annexes comprises).
- La superficie des abris est limitée à 20 m<sup>2</sup> par abri.

**▪ En secteur Nco, Ncoz :**

- La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface de l'unité foncière comprise dans le secteur est de 40m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point de la construction à l'aplomb de ce point sur le terrain naturel avant travaux, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**2 - Règle****▪ En secteurs, Nb(n), Nbz(n) uniquement :**

- La hauteur des extensions des constructions doit être égale ou inférieure à la hauteur de la construction existante.
- La hauteur des annexes est limitée à 4 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

**▪ En secteur Nbv(n) :**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,50 mètres en tout point de la construction.

**▪ En secteur Ns, Nsz, Nco, Ncoz, Nl, Nz, Nl(n)**

- Non réglementé

**▪ Sur l'ensemble de la zone :**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES****a) Rappels :**

- L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).  
« 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. »
- Dans les secteurs compris dans le PPRI du Rhône et de la Sanne, indiqués au document graphique, se reporter au règlement à l'annexe n°5-1 du PLU.
- Dans les couloirs affectés par la zone de bruit, les constructions doivent répondre aux conditions d'isolement acoustique.

**b) Adaptation au contexte et au sol :**

Sauf disposition particulière pour les constructions situées dans les zones de risques naturels indiquées au document graphique, les mouvements de terre apparents ne doivent pas excéder 1 mètre au-dessus du terrain naturel avant travaux et 1,5 mètre en dessous du terrain naturel avant travaux

**c) Bâti ancien identifié au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme**

Les restaurations, extensions du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural original de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et techniques de façades et de couvertures, les volumes, les ouvertures, ...  
Les extensions ne sont autorisées qu'après utilisation totale du volume initial du bâtiment.

**2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES**

**a/ Les extensions des constructions** devront respecter les principes suivants :

**▪ Façades :**

- Toutes les façades et murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales", et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect.
- Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents (pierre appareillée, galet, verre,...)
- Couleurs : les couleurs vives ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur sont interdits.
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme - numéro 2 :**
  - Pour les façades présentant une composition en galets : interdiction d'enduire ou de peindre.

**▪ Toitures :**

- Les toitures doivent être traitées avec le même soin que les toitures de la construction principale, et l'ensemble de la construction doit présenter une unité d'aspect (pente, couleur de la toiture).
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme - numéro 2 :**
  - Les toitures seront obligatoirement d'aspect de tuiles de ton « terre cuite vieillie » et teintées dans leur masse.

**▪ Ouvertures :**

- Sur le bâti traditionnel : l'utilisation de menuiserie en matériaux contemporains n'est autorisée que dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et des constructions voisines, et le cas échéant, avec les caractéristiques initiales des menuiseries en cas de modification (réhabilitation) du bâtiment existant.
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme - numéro 2 :**
  - Les ouvertures en toitures sont limitées aux baies de toiture : leur nombre est limité à 2 par pan de toiture. Elles doivent couvrir 5% du pan de toiture au maximum.
  - Les ouvertures devront respecter un ordonnancement avec les ouvertures en façade.

- **Les extensions faisant appel à des techniques, structures et matériaux nouveaux ou différents de la construction initiale** sont admises dès lors que les choix de mise en œuvre résultent d'un parti architectural sobre et cohérent avec la destination de l'extension projetée.

**b/ Bâtiments annexes isolés de la construction principale**

Principe : Ces bâtiments sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toitures sont autorisées pour les annexes à condition qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
- Les toitures comportant une seule pente sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, d'autres formes pentes de couvertures sont autorisées.

**c/ Clôtures**

**Sauf disposition particulière pour les terrains concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Rhône et de la Sanne**, les installations ou rénovations de clôtures devront respecter les règles suivantes :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et le voisinage immédiat.
- Les clôtures doivent être constituées de haies champêtres composées d'essences locales.
- La réhabilitation et l'extension des murs pleins existants sont autorisées dans le respect de la hauteur initiale.
- **Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme - numéro 2 :**
  - Les extensions et reconstructions de la clôture doivent respecter la hauteur initiale et l'appareillage en galets,
  - Pour les clôtures présentant une composition en galets : interdiction d'enduire ou de peindre.

**ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

**ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- **Rappel** : Les Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer, figurés sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme (Cf. Titre VI).
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent,
- L'utilisation d'essences variées (persistant/caduc, ...) est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage. Elle est préconisée dans tous les autres cas.
- **Secteur Nsz** : les plantations réalisées au sein de l'Espace Naturel Sensible doivent être conformes au Plan de Préservation et d'Interprétation.
- Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des limites d'Espaces Boisés Classés portés au document graphique.
- **Dans la bande de servitude liée au passage de canalisations de transport de gaz indiquées au document graphique** : seule est possible la plantation d'arbres de moins de 2,7 mètres de hauteur et dont les racines descendent à moins de 0,6 mètres.

**ARTICLE N14 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles N3 à N13.

**ARTICLE N15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

- **Gestion des eaux pluviales :**  
Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.  
L'opération devra limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie... favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagères...)
- **Ouvrages techniques de gestion de l'eau**  
Sous réserve de leurs caractéristiques propres, d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau (bassin de rétention ou d'infiltration, noues) et leurs abords doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement naturel et bâti ;
- **Approvisionnement énergétique**
  - L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions sera privilégiée.
  - Les orientations des constructions permettront la pose aisée et intégrée de panneaux solaires et photovoltaïque en toiture.

**ARTICLE N16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé

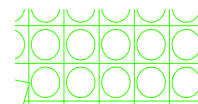
## TITRE VI

### ANNEXES AU REGLEMENT

---

## 1/ LES ESPACES BOISES CLASSES

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder (*voir dispositions du présent règlement, titre 1, article 2*). Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales, agrémenté de cercles.



### **Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, prévue aux chapitres Ier et II, du titre I<sup>er</sup> livre III du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même Code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

### **Article L.130-2 du Code de l'Urbanisme :**

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général, tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou un Plan Local d'Urbanisme approuvé comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux, dont le terrain classé a fait l'objet, n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

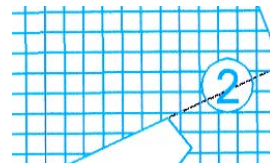
Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet à date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L.130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

## **2/ LES EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Ce sont des espaces destinés à recevoir des équipements collectifs, soumis à un statut spécial, afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation entrant en contradiction avec un projet présentant un intérêt général pour la collectivité. Ils sont numérotés et figurés aux documents graphiques par le type de quadrillage suivant :



Aux documents graphiques, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

### **Article L.123-17 du Code de l'Urbanisme :**

1 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

2 - Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

### 3/ PLACES DE STATIONNEMENT

- Article L111-6-1 du Code de l'Urbanisme (Extrait)  
Nonobstant toute disposition contraire du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du Code de commerce à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce  
Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants le 15 décembre 2000.
- Article L332-7-1 du Code de l'Urbanisme  
La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le Conseil Municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

#### 1/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration de travaux.

#### 2 – NORMES MINIMALES

##### Constructions à destination principale d'habitations et d'équipements publics :

- 1 place de stationnement minimum devra être matérialisée soit sur la parcelle soit par une aire de stationnement commune, selon la taille du logement :
  - 1 place de stationnement jusqu'à un logement d'une surface de 80 m<sup>2</sup>
  - 2 places de stationnement à partir de logement d'une surface supérieure à 80 m<sup>2</sup>
 Exception pour la zone UC : 1 seule place de stationnement est demandée par logement.
- En outre, pour les opérations de lotissements, de résidences collectives, ... il devra être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

##### Constructions à destination principale d'équipements :

- **Etablissements d'enseignement et de formation :**  
1 place de stationnement par classe.
- **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**  
1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements.  
Uniquement en zone 1AUn1 : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Autres établissements destinés à accueillir du public : équipements sportifs, locaux et aires de loisirs, édifices de culte,...**  
Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne pourra être inférieur au tiers de ladite capacité.
- **Stationnement des deux roues:**  
Pour les équipements publics et les immeubles collectifs : il est exigé un emplacement couvert de 1,5 m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Constructions à destination principale d'activités et de commerces :

- Pour les véhicules de livraison et de service, le stationnement est au minimum de :
  - 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>.
  - 3 emplacements pour véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10 000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.
  - 1 emplacement supplémentaire pour véhicules industriels par tranche de 10.000 m<sup>2</sup> au-delà de 20 000 m<sup>2</sup>.



- Pour le personnel (usines et bureaux) il doit être aménagé :
  - 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux
  - 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher de hall d'exposition et de local d'activité (industriel ou artisanal)
  - 1 place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt.
- Pour les hôtels et restaurants associés, il sera prévu :
  - 1 place de stationnement par chambre et 1,5 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.
- pour les commerces, il doit être aménagé :
  - une aire de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- pour les activités artisanales, il doit être aménagé :
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- pour les entrepôts, il doit être aménagé :
  - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Stationnement des deux roues :**
  - Pour les bureaux : il est exigé un emplacement couvert de 2 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - Pour les activités économiques :
    - En zone d'activités : il doit être prévu une aire de stationnement dédiée aux cycles, à raison d'une place deux roues pour 25 places automobiles.
    - En zone urbaine : il est exigé un emplacement couvert de 2m<sup>2</sup> minimum pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

La règle applicable aux constructions, locaux d'activités ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

Le cas échéant, pour les équipements publics particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le pétitionnaire analysant les besoins et les réponses à apporter.

### **3 – MODE DE RÉALISATION**

- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.
- Lorsque ces obligations ne peuvent être réalisées sur le terrain lui-même, pour des raisons techniques, ou pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire pourra y satisfaire :
  - soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
  - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
  - soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

#### 4/ ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER

##### Article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

(...)

7° - Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

(...)

##### Extrait de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme

h) Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

N° de la réserve	Description
1	Le Prieuré
2	Lieudit La Rebatière – ensemble bâti
3 a, b, c, d, e	Quartier des Cités - habitat
3f	Quartier des Cités - jardins
4	Fontaine St-Just
5	Ancienne usine de tissage dans le centre

---

## **5/ DEFINITION**

---

### **ANNEXES :**

Est appelé annexe, toute construction détachée de la construction principale (abris de jardins, pool house, piscines...).

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de l'unité foncière considérée, à l'exception notamment des saillies telles que les balcons, corniches, débords de toitures... ainsi que les parties entièrement enterrées des bâtiments.

### **ESPACES LIBRES**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie ci-dessus.

### **EXTENSION :**

Toutes constructions dans la continuité de la construction principale, avec ou sans communication entre l'extension projetée et le bâtiment existant.

### **LARGEUR DE FAÇADE D'UN TERRAIN**

La largeur de façade d'un terrain correspond au linéaire du terrain en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales (voir définition ci-dessous).

### **LIMITE DE VOIE OU D'EMPRISE PUBLIQUE**

La limite de voie désigne, dans le présent règlement :

- la limite actuelle ou future telle qu'elle figure au projet, entre le domaine public et le domaine privé, déterminé ou non par un plan général d'alignement ;
- la limite d'emprise d'une voie privée, actuelle ou future ;
- la limite d'un emplacement réservé, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.

### **LIMITES SEPARATIVES (LATERALES ET DE FOND DE TERRAIN)**

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

### **NIVEAU MOYEN DU SOL NATUREL EXISTANT**

*Art 10 : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

En cas de terrain en pente, la hauteur est définie par la différence d'altitude entre le niveau moyen du terrain naturel (résultant de la différence d'altitude entre les points hauts et bas du terrain naturel au droit d'implantation de la construction) et le faitage ou l'acrotère suivant les cas.