

# Plan Local Urbanisme



## Règlement de zones

Vu et certifié conforme pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 1er octobre 2013 approuvant le PLU de SAINT-GENIS-POUILLY.

Le Maire,  
Hubert BERTRAND

**PIECE N° 5**

# SOMMAIRE

## **PREAMBULE** **p. 2**

---

## **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" et "UX"** **p. 8**

---

- Zone U, dont les secteurs Uc, Uc1, U1, U2, U3, U4, U5, U6, Ue, Uec et Uf p. 9
- Zone UX, dont les secteurs UXa et UXc p. 24

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"** **p. 37**

---

- Zone 1AU, dont les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5 p. 38
- Zone 1AUX, dont les secteurs 1AUX1 et 1AUX2 p. 56
- Zone 2AU p. 65

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"** **p. 69**

---

- Zone A p. 70

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"** **p. 79**

---

- Zones N, dont les secteurs : p. 80
  - Nh : secteur de préservation des zones humides
  - Nb : secteur de gestion du bâti dispersé
  - Ne : secteur à vocation de réalisation d'un parc public
  - Nv : secteur à vocation de réalisation d'une aire sédentaire.

# **PREAMBULE**

**En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (CU)**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Genis-Pouilly comporte :

"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".

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le Rapport de présentation du PLU de Saint-Genis-Pouilly,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU suivantes :
  - Le Parc Jean Monnet,
  - Le Secteur Porte de France,
  - La ZAC des Hauts de Pouilly,
  - Le projet OPEN (ex Rives de l'Allondon),
  - Le lieu-dit « Rue de la Faucille »,
  - Le lieu-dit « Malivert/Champ Gothereux »,
  - Le lieu-dit « La Léchère/Pouilly »,
  - Le lieu-dit « Drasses/Tattes ».
- Le P+R

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU**

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Genis-Pouilly, conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

Il existe parallèlement aux dispositions du PLU certaines législations qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui demeurent applicables sur le territoire communal.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**Les principes de base en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire** répertoriés à l'article L110 du Code de l'Urbanisme et les principes généraux en matière d'équilibre, de diversité et de protection répertoriés à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

L.111-1-1 : les PLU doivent être compatibles avec les Directives Territoriales d'Aménagement (DTA) et avec les orientations des schémas de cohérence territoriale (SCOT) et des schémas de secteur. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral issues des articles L.145-1 et suivants et L.146-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**Les autres lois :**

- La loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne,

- La loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative aux principes d'aménagement,
- La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs et à l'organisation de la forêt contre l'incendie,
- La loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la Ville relative à la répartition des logements sociaux et la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine,
- La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'eau »,
- La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 dite « Loi sur le bruit »,
- La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 dite « Loi paysages », relative à la protection et la mise en valeur des paysages,
- La loi n°95-101 du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement et notamment l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, qui prévoit qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdits dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, routes express et déviations, et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation à compter du 1er janvier 1997,
- La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole,
- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain,
- La loi sur la protection de la forêt du 9 juillet 2001,
- La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 « urbanisme et habitat »,
- La loi relative à la prévention des risques technologiques et naturels du 30 juillet 2003,
- La loi relative à l'archéologie préventive du 1er août 2003,
- L'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004, transposant la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et son décret d'application n° 2005-608 du 27 mai 2005,
- La loi relative aux orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005,
- La loi n° 2006-872 portant un engagement national pour le logement du 13 juillet 2006,
- La loi d'orientation agricole n°2006-11 du 5 janvier 2006 sur la nouvelle prise en compte de l'agriculture dans les PLU qui « devront préciser les besoins répertoriés en matière d'agriculture »,
- La loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux,
- La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite « loi Grenelle 1 ») et la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « Grenelle 2 ») évoquées précédemment.

## **DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones d'urbanisation future : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

**Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU).

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.

**Les éléments de paysage (...), 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, en application de l'article L. 123-1, 7 du CU. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Chaque titre du règlement comprendra au plus **14 articles**, puisque chaque règle est dorénavant facultative, à l'exception de :

- l'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

## **ADAPTATIONS MINEURES**

---

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

**Par adaptation mineure**, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

---

Sont et demeurent applicables au territoire communal, notamment :

**Les articles d'ordre public** du Règlement National d'Urbanisme (cf p 5) de l'article R. 111-1 du CU :

- article R. 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques,
- article R. 111-4 concernant les vestiges archéologiques,
- article R. 111-15 concernant le respect de l'environnement,
- article R. 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

**Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol, annexées au PLU.

**Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du CU**, tels qu'ils figurent aux documents graphiques annexes du PLU, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, notamment :

- les périmètres dans lesquels s'applique le Droit de Préemption Urbain Renforcé (article L. 211-1 du CU),
- les périmètres délimités en application de l'article L. 430-1 du CU (cet article impose l'obtention d'un permis de démolir pour la démolition de certains bâtiments),
- les périmètres des Zones d'Aménagement Concerté,
- les périmètres des Programmes d'Aménagement d'Ensemble,
- les périmètres de prescriptions d'isolement acoustique des infrastructures de transports délimités en application de l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999,
- le périmètre délimité en application de la réglementation sur les semis et plantations d'essences forestières couvrant l'ensemble de la commune par arrêté préfectoral du 09/09/2002,
- le périmètre des zones à risque d'exposition au plomb.

**Les trames vertes et bleues** : conformément au Grenelle de l'Environnement, les zonages définis comme naturels et formant les continuités écologiques (trame bleue pour les ravines et zones humides, trame verte pour les milieux naturels) sont pris en compte dans la définition des zonages,

car ces trames permettent la conservation d'une continuité écologique. Dans ces secteurs, la préservation des milieux prévaut, en limitant le développement de l'urbanisation. De manière générale, ces zones sont inscrites en N et/ou doivent respecter les contraintes réglementaires inhérentes au territoire (EBC, ravines...).

### **Les principes du Grenelle 2 de l'Environnement intégrés au règlement :**

- la mise en valeur des entrées de ville,
- la diversité des fonctions rurales,
- les réductions des émissions de gaz à effet de serre,
- la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- l'amélioration des performances énergétiques (Article L128-1 du code de l'urbanisme).

### **Les périmètres au sein des zones urbaines ou à urbaniser à l'intérieur desquels le PLU peut instituer des servitudes, en application de l'article L. 123-2 du CU consistant :**

- à interdire pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Les travaux concernant l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (L. 123-2 a),
- à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit (L. 123-2 b),
- à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (L. 123-2 c),
- à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (L. 123-2 d).

**L'article L. 421-6** du Code de l'Urbanisme relatif à la possibilité de refus du permis de construire : "Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique."

### **Les autres législations, concernant notamment :**

- les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- la protection des paysages (loi du 8 01 1993) et de la ressource en eau (loi du 3 01 1992).

### **L'article L. 111-3** du Code Rural :

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance, l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole, nécessitant un permis de construire.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un PLU., par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'Agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées (selon 2<sup>ème</sup> alinéa).

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou d'une extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent".

### **Rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Saint-Genis-Pouilly.**

#### **Article R. 111-2 :**

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

#### **Article R. 111-4 :**

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

#### **Article R. 111-15 :**

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

#### **Article R. 111-21 :**

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

### **ELEMENTS DE RAPPEL**

---

Les articles L. 421-1 à L. 421-29 du CU définissent les **constructions, aménagements, démolitions, installations et travaux** préalablement soumis à autorisation, à déclaration, ou dispensés de toute formalité au titre du présent code.

**L'édification de clôtures** est subordonnée à une déclaration préalable selon l'article L. 441-2 du CU. Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à déclaration.

A ce titre, et en application de l'article L. 441-3 du CU, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux, ou émettre des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture, pour des motifs d'urbanisme et d'environnement.

Les prescriptions concernant les clôtures sont définies à l'article 11.4 du règlement.

**Les coupes et abattages d'arbres** sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du CU, et figurant comme tels aux documents graphiques. Toutefois, cette déclaration n'est pas requise dans certains cas particuliers (art L. 130-1 et R. 130-1 CU).

**Les défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L. 311-1 du Code forestier.



**Stationnement des véhicules** : pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt aidé de l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U et UX**

## ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone U** concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

**Au sein de la zone U, sont identifiés :**

- **des secteurs Uc**, correspondant au centre-ville de Saint-Genis-Pouilly, au sein duquel des dispositions incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.
- **des secteurs Uc1**, au sein desquels des dispositions spécifiques sont introduites afin de permettre l'implantation de commerces en rez-de-chaussée.
- **des secteurs U1, U2, U3, U4, U5, U6** au sein desquels des dispositions spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion, la conservation, et/ou le développement de formes urbaines différenciées dans le cadre du diagnostic.
- **des secteurs Ue**, à vocation spécifique de gestion et de développement des d'équipements publics de toute nature et des constructions d'intérêt collectif.
- **des secteurs Uec**, liés aux constructions et au développement de l'activité du C.E.R.N – obligation de ne pas porter atteinte au droit de cette organisation qui lui est reconnue par le contrat de bail signé avec l'Etat Français le 09 décembre 1972.

Le Porteur à connaissance précise que les terrains du CERN appartiennent effectivement à l'Etat français qui les a donnés à bail à l'organisation pour une durée de 99 ans, par contrats successifs des 13 septembre 1965 et 9 décembre 1972. Ces baux, détenus en Préfecture, comportent un article 3 ainsi rédigé : « (...) *l'Organisation a le droit d'édifier sur le terrain qui fait l'objet du présent contrat, au dessus et au dessous du sol, telles constructions et installations nécessaires à l'accomplissement des diverses activités qui lui incombent au titre de la mission dont elle est chargée par la Convention, et notamment des laboratoires, des ateliers, des locaux à usage administratif et scientifiques, etc* ».

C'est pourquoi les terrains mis à disposition du CERN seront utilisés pour mener à bien ses missions et le règlement de la zone Uec va en ce sens.

- **des secteurs Uecn**, liés aux constructions et au développement de l'activité du C.E.R.N. impactés par les sensibilités environnementales liées à la présence du Lion. Ce règlement respecte l'article 3 décrit précédemment tout en tenant compte des sensibilités environnementales en présence.
- **un secteur Uf**, au sein duquel des dispositions spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion, le fonctionnement, et/ou le développement des infrastructures ferroviaires.
- **des périmètres délimités au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU**, qui recouvrent :
  - **Des bâtis ou ensembles de bâtis historiques ou traditionnels d'origine rurale**, identifiés pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser.  
A ce titre, des règles particulières sont définies, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial du bâti, tout en favorisant sa réhabilitation et sa mise en valeur.  
Ces ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article R. 421-28.
  - **Les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité** (vergers, vignes, jardins), identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver.

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>1</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière (autres que celles définies aux articles 3 à 14 du règlement).

### Article.1.U

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

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

Toute construction nouvelle qui ne répond pas aux conditions particulières de l'article 11.

**Dans les secteurs Uc, Uc1, U1, U2, U3, U4, U5 et U6 :**

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

**Dans les secteurs Ue, Uec, Uecn et Uf :**

- les occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

**Dans le périmètre identifié au titre de l'article L 123.2 a) du Code de l'Urbanisme :**

- les constructions et installations nouvelles de plus de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher sont interdites pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

### Article.2.U

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Dans la zone U, ainsi que dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme:**

**Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation** (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions**, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, et dans la mesure où elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.

**Les annexes dédiées aux logements non accolées des constructions**, dans la limite d'une seule annexe par bâtiment principal, et dans la mesure où ladite annexe :

- ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**La reconstruction d'un bâtiment sinistré** est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

---

<sup>1</sup> Article L 121.1.2° du CU.

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

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

**Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article U 11-4.

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

Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir,<sup>2</sup>

**Dans le secteur Uc**, les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ait une fonction urbaine et que leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique.

**Dans le sous-secteur Uc1**, le RDC des constructions implantées le long des voies peut être :

- affecté à des activités commerciales, bureaux, services, cafés, restaurants, ou à des équipements publics d'intérêt collectif,
- Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, de gardiennages... ;

**Dans les secteurs U1, U2, U3 et U6** les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

- commerce et artisanat, à condition qu'ils aient une vocation de service de proximité,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux et services.

**Dans les secteurs U4 et U5**, les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

- bureaux et services.

**Dans le secteur Ue**, uniquement les constructions et installations à condition qu'elles aient vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif, de logements d'accompagnement de ces équipements.

**Dans le secteur Uec**, les constructions et installations liées au CERN.

**Dans le secteur Uecn**, les constructions et installations liées au CERN conformes aux réglementations en vigueur dans le cadre du respect de l'environnement.

**Dans le secteur Uf**, uniquement les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine ferroviaire.

**Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 123.1, 16° du Code de l'Urbanisme**, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce

---

<sup>2</sup> Articles L 430.1 à L 430.3 du CU.

programme doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, l'obligation est d'affecter une part du programme de logements considéré à des catégories de logements aidés, soit :

- **au lieu-dit "Saint-Martin"**: 20% du nombre de logement réalisé,
- **au lieu-dit "Pouilly"**: 20% du nombre de logement réalisé.

Toute opération d'habitat de plus de 4 logements ou lotissement de plus de 4 lots, en densification ou en extension, comportera 20% de Surface de Plancher de logement social ou 20% de lot social.

**Pour tous les secteurs il sera pris en compte :**

### **Le risque d'inondation par remontées de nappes**

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation par remontées de nappe, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ce risque ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

### **L'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Pour rappel l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté ministériel du 30 mai 1996,
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par cet arrêté, toutes constructions à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

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

### **Article.3.U**

**ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 - Dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès seront implantés en conséquence, et de sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique de satisfaire au paragraphe précédent, notamment dans le secteur Uc et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m, et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique.

**Cas particulier :**

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

**3.1 - Dispositions concernant la voirie**

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plateforme (bande de roulement + accotements ou trottoirs) d'au moins :

- 6,5 m de largeur minimum pour les voies à double sens,
- 5 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.

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

- une chaussée inférieure, jusqu'à 4 m minimum, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée, ou des caractéristiques du projet considéré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 m de diamètre sera aménagée, hors stationnement.

**Cas particulier :**

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

**Article.4.U**

**DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

**4.0 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

**4.1 - Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales (EP) qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- pour les eaux de ruissellement de voirie, leur traitement par bac déshuileur débourbeur.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'EP s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'EP communal.

L'ensemble du dispositif conçu devra être conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, notamment en ce qui concerne le débit de pointe généré par l'aménagement du terrain.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

#### **4.4 - Ordures ménagères**

Toute construction et installation doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

#### **4.5 – Eclairage des voies**

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



Si l'aménagement prévoit des voies rétrocedées à la commune, le réseau d'éclairage public de ces voies devra être séparé de l'autre réseau, avec une armoire distincte.

## **Article.5.U**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

## **Article.6.U**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

#### **6.0 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

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 débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

#### **6.1 - Règles générales**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- **dans les secteurs U1, U2, U3, U4 et U6** : un recul minimum de 5 m,
- **dans le secteur U5** : un recul minimum de 3 m.

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des voies privées ouvertes à la circulation:

- **dans les secteurs U1, U2, U3, U4 et U6** : un recul minimum de 2 m,

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- **dans les secteurs Uc, Uc1, Ue, Uec, Uecn et Uf, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme,**
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur de l'accessibilité aux personnes handicapées.

#### **Cas particulier :**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 20 mètres de part et d'autre du talus.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**7.0 - 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 débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.1 - Règles générales**

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

**Cas particuliers :**

**Dans le secteur U5**, les constructions respecteront un recul de 25 m le long de la limite Ouest du secteur.

**Dans les secteurs Uc et Uc1, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme :**

- Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation de constructions existantes afin de conserver leur unité architecturale.
- Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- Les constructions peuvent être édifiées en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- Les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :
  - soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
  - soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.

**Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :**

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- bâtiments annexes accolés au bâtiment principal à usage de stationnement ou d'abri bois, dont la hauteur et la longueur mesurées sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m, et dont la Surface de Plancher ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal à usage de dépendances, dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- **dans le secteur Uf.**

Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

**Article.9.U**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions :

- **dans les secteurs Uc, Uc1, U4, U6, Ue, Uec, Uecn et Uf**, n'est pas réglementé,
- **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme**, ne doit pas dépasser 0,60,
- **dans le secteur U1**, ne doit pas dépasser 0,40,
- **dans les secteurs U2 et U5**, ne doit pas dépasser 0,30,
- **dans le secteur U3** ne doit pas dépasser 0,25.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

**Article.10.U****10.0 - Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie, et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage, pour les toitures à pan,
- au point le plus haut, pour les toitures terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères ...).

**10.1 - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur Uc1** : 21 m hors tout.
- **dans les secteurs U1 et Uc** : 18 m hors tout,
- **dans le secteur U2** : 12,50 m hors tout,
- **dans les secteurs U3, U5 et U6** : 10 m hors tout,
- **dans le secteur U4** : 9 m hors tout.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- **dans les secteurs Ue, Uec, Uecn et Uf**,
- **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU**,
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

**11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

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

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façade.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

**11.1 - Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Par ailleurs, le rapport des rez-de-chaussée des constructions avec les espaces collectifs ou publics de proximité devra être particulièrement étudié notamment en rapport avec la typologie des voies au bénéfice de la qualité du futur cadre urbain. Ce rapport devra être détaillé dans le cadre du volet paysager de la demande d'autorisation d'urbanisme concernée.

**11.2 - Aspect des façades**

**Dans l'ensemble des secteurs U, à l'exception du secteur U4, l'aspect minéral doit être dominant en façades.**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes est soumise à l'approbation communale.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou balcon devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

**Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme :**

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés,
- la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture,

- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...),
- les volets seront à battants d'une forme et d'une couleur s'harmonisant avec la construction et l'environnement.

Cependant, les volets roulants seront tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, notamment les anciennes portes de granges.

- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
  - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).
- l'emploi de l'aluminium naturel et des matériaux réfléchissants est interdit.

### **11.3 - Toitures**

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscines, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques. Lesdits panneaux seront toutefois intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

#### **Dans les secteurs Ue, Uec, Uecn et Uf et pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :**

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés qui seront appréciés selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous.
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, bac acier...).

#### **11.3.1 - Forme et volume des toitures**

##### **Dans les secteurs Uc, Uc1, U1 et U2, les toitures ne sont pas réglementées.**

Pour les toitures à pan, la pente doit être comprise :

- dans les secteurs U3, U4, U5 et U6 entre 40 et 70%,
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme, entre 50 et 90%,

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures-terrasses, plates ou à faible pente, sont admises.

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

- les fenêtres de toit devront être dimensionnées et positionnées de manière ordonnée et composée, pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.

- les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont autorisées en toiture.

### **11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures**

**Dans l'ensemble des secteurs U**, à l'exception des périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du CODE DE L'URBANISME :

- les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge toutefois, l'emploi du cuivre, du zinc patiné et de bac acier peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- les toitures-terrasses doivent être aménagées,
- les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

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

- les toitures à pan doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge ; toutefois, l'emploi du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction. En outre, d'autres matériaux peuvent être autorisés afin de respecter les caractéristiques architecturales de la construction.

### **11.4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (positionnement vis-à-vis de la limite de parcelle, hauteurs, couleurs et matériaux).

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

A l'alignement en bordure des voies communales et chemins communaux et voies d'accès privées. Elles doivent être traitées avec soin, dans tout les cas elles ne pourront dépasser une hauteur de 1m.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

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

- des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,30 m peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils seront soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.
- les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

**Dans les secteurs Ue, Uec, Uecn, Uf, et pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif dans les autres secteurs de la zone U :**

- les clôtures ne sont pas réglementées, mais seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

### **Cas particulier :**

**Les clôtures sont obligatoires le long de la limite Ouest du secteur U5**, où elles seront composées d'un système à claire-voie, accompagnées ou non de haies vives d'essences locales, dans le respect de l'article 13 du règlement.

## 11-5 – Antennes

### Dans l'ensemble de la zone U :

- le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété, ou copropriété.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, bois-énergie...
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

- en raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété, ou copropriété.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent. Dans le cas contraire, elles seront dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

## Article.12.U

### STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

### Pour les constructions à usage d'habitation, dans l'ensemble des secteurs de la zone U :

- pour l'habitat individuel, 2.5 places minimum par logement,
- pour toute autre forme d'habitat :
  - 2,5 places minimum par logement dont 1 couverte minimum.

### Pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots, dans les secteurs U1, U2, U3, U4 et U6

- 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots.

### Pour les constructions à usage d'habitation dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme,

- 2,5 places par logement.

Par ailleurs, toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues.

### Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :

- 1 place par chambre.

**Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration :**

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**Pour les constructions à usage de bureaux, de services :**

- 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**Pour les constructions à usage de commerces, d'activité commerciale et d'activité artisanale :**

- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente, si cette dernière est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

### **12.1 - Modalités d'application**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de Surface de plancher ou de nombre de logements précisés ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension, de réaménagement ou de changement de destination des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Dans les secteurs Uc, Uc1 et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admis l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 123-12 du CU, le pétitionnaire peut être tenu quitte, en tout ou partie, de l'obligation ci-dessus en versant la participation financière correspondante.

## **Article.13.U**

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

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### **13.0 - Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### **13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

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

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé notamment que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, de plus de 6 lots ou logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux, bancs...) sur au moins 10 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.



Le choix des plantations se fera parmi des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs.

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

Compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

**Cas particulier :**

**Dans le secteur U5**, la nature des plantations réalisées dans les espaces collectifs et les jardins d'agrément privatifs est règlementée. Les essences ornementales suivantes sont interdites :

- Amelanchier, Aronia, Aubépine (Crataegus), Chaenomeles, Cognassier du Japon, Cognassier, Cotoneaster, Kerria, Néflier du Japon, Néflier, Ostéomèles, Photinia, Poirier, Pommier, Pyracantha, Pyracoméles, Raphiolepis, Sorbier, Stranvaesia.

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

### **Article.14.U**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé :

- **dans les secteurs Uc, Uc1, U1, Ue, Uec, Uecn, Uf,**
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- pour les travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination),
- **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU.**

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur U2 : 0,40,**
- **dans le secteur U3 : 0,30,**
- **dans le secteur U4 et U5 : 0,25,**
- **dans le secteur U6 : 0.35.**

### ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone UX** est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).

**Au sein de la zone UX, sont identifiés :**

- **un secteur UXa**, concernant le secteur à dominante d'activités économiques existantes au sein du Technoparc du Pays de Gex.
  - Le secteur UXa est concerné par la ZAC du Technoparc. Des documents graphiques spécifiques au sein du PLU, auxquels on se réfère (pièce n°1.3 du dossier PLU), précisent donc certaines prescriptions. Quatre sous-secteurs ont notamment été délimités : trois de ces sous-secteurs sont à vocation d'activités (ZA1, ZA2, ZA3) et un dernier (ZV) est à vocation de zones vertes et de loisirs, tout en permettant la réalisation d'ouvrages et infrastructures publics.

Par ailleurs, une attention particulière sera portée dans le secteur UXa en matière d'architecture et de paysage, en application des principes définis par la charte paysagère du Technoparc.

- **un secteur UXc**, concernant le secteur de l'Allondon, et à vocation dominante d'activités commerciale et de service.

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>3</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière (autres que celles définies aux articles 3 à 14 du règlement).

### Article.1.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation dominante de la zone, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,

Au sein du sous-secteur ZV du secteur UXa, toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ci-après sont interdites.

### Article.2.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les exhaussements et affouillements de sol** dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) ne sont admis que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.

**La reconstruction d'un bâtiment sinistré** est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

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

**Les constructions à usage d'habitation et annexes** liées à celle-ci, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- leur Surface de Plancher ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Article L 121.1.2° du CU.

**Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article UX 11-4.

**Dans le secteur UXa**, uniquement :

- **Dans les sous-secteurs ZA1, ZA2, ZA3 :**

- les activités commerciales à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle.
- les activités à condition que leur vocation soit artisanale, industrielle, de bureaux, de services, de restauration,
- les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessus sont admises à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- les résidences hôtelière à condition qu'elles aient une vocation sociale.

- **Dans le sous-secteur ZV :**

- Les installations légères publiques nécessaires et liés aux activités de loisirs de plein air ou sportives, ainsi que les aires de stationnement liées à ces activités.
- Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou technologiques.
- Les ouvrages techniques et infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou des occupations et utilisations du sol admises dans le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public.
- Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11.4.
- Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

**Dans le secteur UXc**, uniquement :

- les activités à condition que leur vocation soit commerciale, de services, de restauration ou d'hébergement hôtelier,
- les activités artisanales.

**Dans l'ensemble de la zone UX :**

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées,
- le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés selon les règles en vigueur.

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

### Article.3.UX

### ACCES ET VOIRIE

#### 3.0 - Dispositions concernant les accès

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

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès seront implantés en conséquence, et de sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 8 m, et une pente inférieure à 3 % à partir de la chaussée de la voie publique.

#### Cas particulier :

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

#### 3.1 - Dispositions concernant la voirie

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme (bande de roulement + accotements ou trottoirs) d'au moins :

- 6,5 m de largeur minimum pour les voies à double sens,
- 5 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 m de diamètre sera aménagée, hors stationnement.

#### Cas particulier :

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

**4.0 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

**4.1 - Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public, au moment de l'arrivée de ce dernier.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des EP qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- pour les eaux de ruissellement de voirie, leur traitement par bac déshuileur débourbeur.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'EP s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'EP communal.

L'ensemble du dispositif conçu devra être conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, notamment en ce qui concerne le débit de pointe généré par l'aménagement du terrain.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

**4.4 – Ordures ménagères**

Tout bâtiment doit être doté de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

#### 4.5 – Eclairage des voies

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

Si l'aménagement prévoit des voies rétrocédées à la commune, le réseau d'éclairage public de ces voies devra être séparé de l'autre réseau, avec une armoire distincte.

### Article.5.UX

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

### Article.6.UX

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

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 débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 3,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

#### 6.1 - Règle générale

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- **dans le secteur UXc** : un recul minimum de 10 m.
- **dans le secteur UXa** :
  - un recul minimum de 10 m,
  - un recul minimum de 5 m de part et d'autre des rues H. de France, G. Eiffel, T. Edison et du chemin de Bourdigny.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### Cas particuliers :

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 20 mètres de part et d'autre du talus.

**Dans le secteur UXa :**

- Les constructions respecteront les zones non aedificandi, telles que définie aux documents graphiques. Toutefois, ces zones non aedificandi pourront être aménagées en espaces verts et/ou utilisées pour le stationnement des véhicules, sous réserve du respect des règles de l'article UX 13.
- Les constructions respecteront un recul de 30 m vis-à-vis de l'axe de la RD 35.

**Article.7.UX****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.0 - 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 débords de toitures, saillies, encorbellements et auvents, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.1 - Règle générale**

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

- dans le secteur UXc : 3 m.
- dans le secteur UXa : 6 m.

**Cas particulier :**

**Dans le secteur UXc**, les constructions annexes non accolées à une construction principale, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans conditions de recul dans la mesure où :

- leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m en tout point de la toiture,
- et la longueur cumulée de leurs façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 15 m.

**Les constructions et installations** peuvent être admises en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble, et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

**Article.8.UX****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ****Dans le secteur UXc :**

- Non réglementée.

**Dans le secteur UXa :**

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 5 m, ceci afin de laisser un espace suffisant pour l'entretien du sol et des constructions, ainsi que pour le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.
- Cette implantation doit répondre aux normes concernant la lutte contre l'incendie.



**Article.9.UX****EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser :

- dans le secteur **UXa** : 0,40,
- dans le secteur **UXc** : 0,40.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

**Article.10.UX****HAUTEUR MAXIMALE****10.0 - Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage, pour les toitures à pan,
- au point le plus haut, pour les toitures terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées (grues, silos, pylônes...).

**10.1 - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :

- dans le secteur **UXa** : 12 m,
- dans le secteur **UXc** : 15 m.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

**Cas particulier :**

**Dans le secteur UXa**, pour la construction sous la ligne 380 KV :

- Une zone non aedificandi de 4 m est à respecter autour de la base des supports, tels que figurant aux documents graphiques.
- En dehors de ces zones, dans une bande de 20 m de large (zone non altus tolendi), les constructions se tiendront à une distance de 6 m de la nappe de câbles telle que définie sur le profil en long au sein des documents graphiques.

**Article.11.UX****ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction, le demandeur ou l'auteur du projet

doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### 11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

#### Cas particulier dans le secteur UXa :

- les constructions devront rechercher des volumes simples n'impliquant pas une transformation de la topographie.
- afin de souligner la trame paysagère Nord-ouest / Sud-est souhaitée pour le Technoparc, les constructions doivent s'implanter de manière dominante selon cette trame,
- afin de renforcer l'identité du Technoparc, les volumes doivent rechercher l'expression d'une horizontalité dominante.

### 11.2 - Façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (parpaings, briques creuses, agglomérés...).

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

#### Dans le secteur UXa :

- Les façades des constructions ne comporteront pas d'éléments non fonctionnels.
- Le nombre des couleurs et matériaux sera limité pour un même bâtiment. L'étude de coloris sera faite dans un but d'harmonisation avec l'environnement naturel et bâti.
- L'environnement végétal suggère l'emploi d'une gamme de couleur comprenant le blanc, les ocres, les terres jusqu'au brun foncé pour les bardages. Ces règles ne s'appliquent pas aux enseignes. Le béton pourra être peint ou crépi dans le même teintes ou rester brut, s'il est d'aspect soigné.
- Toutefois, des teintes vives seront acceptées ou même préconisées, si l'aspect de l'espace public le nécessite, et à condition d'une argumentation justifiant de la cohérence du choix architectural, notamment au regard de l'insertion dans l'environnement.
- Les matériaux réfléchissants autres que les vitrages de baies ou de capteurs solaires sont interdits.
- Afin de renforcer l'identité du Technoparc, l'expression architecturale des façades doit rechercher une horizontalité dominante.
- Sauf impossibilité technique ou architecturale, les façades les plus valorisantes des bâtiments doivent se positionner en vis-à-vis des espaces publics.
- Les enseignes des constructions doivent s'inscrire en façade des bâtiments (et non en toiture).

Elles doivent :

- être d'une composition simple et sobre,
- s'inscrire dans la forme et la structure du bâti,
- ne pas dominer sur les qualités architecturales, ni sur l'échelle du bâtiment.

**Dans le secteur UXc :**

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les façades des constructions implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique comporteront 30 % minimum de surface vitrée.

**11.3 - Toitures**

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines des constructions.

**Dans le secteur UXa :**

- Les couvertures des constructions seront réalisées en terrasses. Il peut être admis des toitures avec pentes maximum 12 %.
- Des adaptations, pour intégration de capteurs solaires et pour toitures multipentes, seront acceptées à condition d'une argumentation justifiant de la cohérence du choix architectural, notamment au regard de l'insertion dans l'environnement.
- Les publicités ou enseignes ne peuvent être apposées sur une toiture ou une terrasse, ni dépasser les limites du mur du bâtiment qui les supporte.

**11.4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type s'adapteront aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause :

- l'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
- les clôtures seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, couleurs et matériaux.
- elles seront composées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

**Cas particulier dans le secteur UXa :**

Afin de renforcer l'identité du Technoparc, en cas de clôtures :

- celles-ci auront l'aspect de clôtures en panneaux rigides et grillage soudé à maille rectangulaires 5/20 cm environ, et de couleur grise.
- les portails seront encadrés par des murets dont la finition présentera l'apparence d'un crépi frotté fin. Ces murets seront munis d'un couronnement horizontal de protection. Ces murets, et non le couronnement ou la clôture, seront le support de la signalétique liée aux constructions.

Néanmoins, d'autres solutions pourront être mise en œuvre si la nature de l'activité ou des impératifs techniques ou réglementaires imposent une clôture de caractéristiques différentes, sous réserve :

- d'une justification de la cohérence paysagère et de la concordance avec l'identité du Technoparc,
- de l'absence de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

## Article.12.UX

## STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.0 - Généralités

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

Il est exigé au minimum :

#### **Pour les constructions à usage de logement de fonction :**

- 2,5 places de stationnement par logement.

#### **Pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### **Pour les commerces autorisés :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,

Pour toute autre construction ou installation, l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par la commune dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement.

#### **Cas particulier dans le secteur UXa :**

Le stationnement sera au minimum de :

- 1 place pour 2 emplois,
- 1 place par unité de logement.

Ou bien devra répondre aux normes suivantes (prendre l'estimation la plus contraignante) :

- Pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- Pour les commerces autorisés : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- Pour les bureaux : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Également, des places de stationnement visiteurs seront réalisées : leur nombre correspondra à 10 % du total des places, calculé selon l'estimation la plus contraignante.

### 12.1 - Modalités d'application

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de Surface de Plancher ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension, de réaménagement ou de changement de destination des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Article.13.UX****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.0- Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

**13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

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

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, 10 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme seront aménagés en espaces verts. Ces espaces seront organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne seront pas situés dans des espaces résiduels.

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

Les aires de stationnement seront plantées.

Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité seront aménagés en espaces verts.

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature seront enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

Les enrochements sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

**Cas particulier dans le secteur UXa :**

- Une surface minimum de 10 % du foncier faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme sera obligatoirement traité en espaces verts et fera l'objet de dispositions précises incluses dans le permis de construire (plan et descriptif).
- L'emploi de dalles à engazonner est recommandé par le traitement des stationnements.
- Lorsque des stationnements sont implantés dans la zone non aedificandi en bordure des voies, ils seront plantés d'arbres à raison d'un sujet toutes les 3 places pour le stationnement en simple bande, et un sujet toutes les 6 places pour le stationnement en double bande.
- Pour les haies et arbres existants, les recommandations suivantes seront respectées :
  - les jeunes sujets de haute futaie (ex : chêne, saule, peuplier...) seront impérativement conservés, pour assurer le relais des arbres adultes existants.
  - on préférera pour les plantations (haies, arbres) les essences spontanées de la région (ex : noisetier, charme, etc...).
  - l'emprise de la projection de la couronne des plantations doit être libre de toute construction ou voirie (la masse végétale de l'arbre étant égale à la masse racinaire).
- Quand il existe, le fossé de drainage sera conservé ou reconstitué.

En outre :

- L'aménagement des espaces extérieurs des constructions doit intégrer des lignes de composition végétale :
  - poursuivant ou réinterprétant la trame paysagère Nord-ouest / Sud-est souhaitée pour le Technoparc. Un fractionnement des surfaces extérieures dédiées au stationnement, manœuvres, livraisons, espaces techniques sera recherché pour limiter l'impact visuel de ces surfaces.
  - s'inscrivant en cohérence avec le parti architectural des constructions (volumes, façades) et exprimant de manière dominante une horizontalité du paysage.

- En outre, la réalisation d'une bande végétale est exigée :
  - sur 3 mètres de profondeur minimum en limite des voies publiques (excepté pour le passage de voiries et de cheminements). Cette bande végétale sera majoritairement engazonnée, sans plantation excessive, ni stockage ou stationnement.
  - sur 1,5 mètre de profondeur minimum en limites des propriétés voisines, sans plantation excessive, ni stockage ou stationnement.

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

### **Article.14.UX**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Dans le secteur UXc :**

- Non réglementé.

#### **Dans le secteur UXa :**

La constructibilité est limitée pour chaque secteur défini aux documents graphiques :

- Secteur ZA 1 : la Surface de Plancher maximale (existante et future) ne pourra pas excéder 147 000 m<sup>2</sup>,
- Secteur ZA 2 : la Surface de Plancher maximale (existante et future) ne pourra pas excéder 88 000 m<sup>2</sup>,
- Secteur ZA 3 : la Surface de Plancher maximale (existante et future) ne pourra pas excéder 76 000 m<sup>2</sup>, soit un total de 311 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher maximale sur l'ensemble du secteur.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU**

## ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone 1AU** concerne des secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

### **Au sein de la zone 1AU, sont identifiés :**

- **Un secteur 1AU1**, correspondant à la mise en œuvre de la ZAC des Hauts de Pouilly, et divisé lui-même en **trois sous-secteurs** :
  - **S1** : correspondant à l'axe urbain central de la ZAC, aux abords de la voie publique de liaison à réaliser pour relier la rue de la Faucille à la rue de Pouilly, destiné au développement de l'habitat collectif dense et à la diversité des fonctions urbaines.
  - **S2** : correspondant aux secteurs intermédiaires entre l'axe urbain et les secteurs périphériques, destinés au développement de l'habitat collectif de moyenne densité.
  - **S3** : correspondant aux secteurs périphériques, destinés à l'habitat individuel groupé et individuel, en rapport de compatibilité avec l'urbanisation existante au Sud et au Nord de la ZAC.
- **Un secteur 1AU2**, correspondant à la mise en œuvre du projet du "parc Jean Monnet" et divisé lui-même en **quatre sous-secteurs** :
  - **S1** : îlot et axe urbain central de l'opération, constitué aux abords de l'espace collectif majeur en continuité de la salle Jean Monnet et du grand mail piéton Est / Ouest. Ce secteur sera destiné au développement de l'habitat collectif dense, à la diversité des fonctions urbaines, notamment aux abords de l'espace collectif majeur, et aux espaces collectifs à dominante minérale.
  - **S2 et S3** : secteurs d'accompagnement de l'axe urbain, destinés au développement de l'habitat collectif de moyenne densité au sein d'espaces collectifs verts, à caractère de parc.
  - **S4** : secteur de transition avec les quartiers périphériques de faible densité, à vocation d'habitat collectif et semi-collectif de moyenne densité.
- **Du secteur 1AU3**, correspondant à un secteur d'extension de l'urbanisation dont la règle est proche de celle du secteur U6.
- **Du secteur 1AU4**, correspondant à la mise en œuvre du projet de "Porte de France Nord" situé au carrefour rue de Genève / RD 35 / RD 984, au lieu-dit "Malivert".

Sa vocation est à dominante d'accueil de grands équipements publics, de constructions d'intérêt collectif, d'infrastructures de transport, notamment liées à la desserte par les transports en commun, d'habitat, d'activités économiques commerciales non nuisantes, hors industrie et artisanat. Le secteur 1AU4 est divisé en sept sous-secteurs :

  - **NA** : îlot contigu à la rue de Genève (axe support du tramway) et au mail piéton central Nord-Sud. Ce secteur sera destiné au développement de l'habitat et du commerce en rez-de-chaussée. Sa configuration permettra le développement d'espaces collectifs verts en cœur d'îlot.
  - **NB et NC** : îlots résidentiels dont la configuration permettra le développement d'espaces collectifs verts en cœur d'îlot.



- **ND** : îlot résidentiel comportant un espace vert collectif dessinant une des extrémités du mail Piéton.
- **NE** : îlot résidentiel.
- **NF** : îlot développé le long de la RD984, d'activité tertiaire, ayant vocation à accueillir une maison médicale et pouvant comporter de l'hébergement hôtelier, localisé en entrée de ville.
- **NG** : îlot commercial.

- **Du secteur 1AU5**, correspondant à la mise en œuvre du projet Porte de France Sud situé au carrefour rue de Genève / RD 35 / RD 984, au lieu-dit "Sur l'Allondon".

Sa vocation est à dominante d'accueil de constructions d'intérêt collectif, d'infrastructures de transport, notamment liées à la desserte par les transports en commun, d'habitat, d'activités économiques non nuisantes, hors industrie et artisanat. Le secteur 1AU5 est divisé en sept sous-secteurs:

- **SA** : îlot contigu à la rue de Genève (axe support du tramway) et au mail piéton central Nord-Sud, et à la rue Georges Charpak. Ce secteur sera destiné au développement de l'habitat et du commerce en rez-de-chaussée.
- **SB** : îlot encadré par la rue de Genève (axe support du tramway), le mail piéton central Nord-Sud et la RD984, localisé en entrée de ville. Ce secteur sera destiné au développement de l'habitat, des activités tertiaires, de l'hébergement hôtelier et du commerce en rez-de-chaussée. Sa configuration permettra le développement d'espaces collectifs verts en cœur d'îlot.
- **SC** : îlot développé le long de la RD984. Ce secteur sera destiné au développement de l'habitat, des activités tertiaires et de l'hébergement hôtelier. Sa configuration permettra le développement d'espaces collectifs verts en cœur d'îlot.
- **SD, SE, SF et SG** : îlots résidentiels dont la configuration permettra le développement d'espaces collectifs verts en cœur d'îlot.

Les secteurs identifiés par un astérisque (\*) aux documents graphiques ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement telles que définies par le Code de l'Urbanisme, portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>4</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière (autres que celles définies aux articles 3 à 14 du règlement).

### Article.1.1AU

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

### Article.2.1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dans la zone 1AU :

**Les exhaussements et les affouillements de sol** dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Les annexes fonctionnelles non accolées des constructions**, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, et dans la mesure où elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.

**Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article 1AU 11-4.

**La reconstruction d'un bâtiment sinistré** est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

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

<sup>4</sup> Article L 121.1.2° du CU.

**Dans le secteur 1AU1 :**

- les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
  - hôtels, restaurants et résidences hôtelières,
  - bureaux et services,
  - activités commerciales ou artisanales ayant vocation de prestation de service de proximité sont admises, sous réserve qu'ils soient localisés dans le sous-secteur S1 et situés en rez-de-chaussée des constructions.
  - dans le sous-secteur S3, les annexes fonctionnelles destinées au stationnement ne sont autorisées que si elles sont accolées au corps principal de la construction.

**Dans le secteur 1AU2 :**

- les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
  - hôtels, restaurants et résidences hôtelières,
  - bureaux et services,
  - activités commerciales ou artisanales ayant vocation de prestation de service de proximité sont admises, sous réserve qu'elles soient localisées dans le sous-secteur S1 et dans la mesure où elles sont situées en pied d'immeuble.

**Dans les secteurs 1AU3 :**

- les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
  - commerce et artisanat, à condition qu'ils aient une vocation de service de proximité,
  - hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
  - bureaux et services.

**Dans le secteur 1AU4 :**

- les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
  - hôtels, restaurants et résidences hôtelières,
  - bureaux et services,
  - activités commerciales dans la mesure où elles sont situées en pied d'immeuble.

**Dans le secteur 1AU5 :**

- les constructions à usage d'activités à condition que leur nature ou leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique ou le bon ordonnancement des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale, et qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
  - hôtels, restaurants et résidences hôtelières,
  - bureaux et services,
  - activités commerciales dans la mesure où elles sont situées en pied d'immeuble.

**Au sein des secteurs délimités au document graphique au titre de l'article L. 123.1, 16° du Code de l'Urbanisme**, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, l'obligation est d'affecter une part du programme de logements considéré à des catégories de logements aidés, soit :

- **secteur 1AU1 au lieu-dit "Fin de Pouilly"** : 20% du nombre de logement réalisé,
- **secteur 1AU2 au lieu-dit "La Ferme / Prés des Marais"** : 20% du nombre de logement réalisé en logement locatif aidé,
- **secteur 1AU3 au lieu-dit "rue de la Faucille"** : 20% du nombre de logement réalisé,
- **secteur 1AU4, situé au carrefour rue de Genève / RD 35 / RD 984, au lieu-dit "Malivert"** : 20% du nombre de logement réalisé,
- **secteur 1AU5, situé au carrefour rue de Genève / RD 35 / RD 984, au lieu-dit "Sur l'Allondon"** : 20% du nombre de logement réalisé.

Toute opération d'habitat de plus de 4 logements ou lotissement de plus de 4 lots, en densification ou en extension, comportera 20% de Surface de plancher de logement social ou 20% de lot social.

#### **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Les secteurs identifiés par un astérisque (\*) aux documents graphiques ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement telles que définies par le CU, et portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné (ex : 1AU2\*).

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

### **Article.3.1AU**

#### **ACCES ET VOIRIE**

#### **3.0 - Dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès seront implantés en conséquence, et de sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries. En cas d'impossibilité technique de satisfaire au paragraphe précédent, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m, et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique.

#### **Cas particulier :**

**Dans le secteur 1AU1**, en dehors des carrefours prévus à cet effet, tout accès sauf piétonnier, est interdit sur la rue de Pouilly et la rue de la Faucille.

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

### 3.1 - Dispositions concernant la voirie

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plateforme (bande de roulement + accotements ou trottoirs) d'au moins :

- **Dans les secteurs 1AU1, 1AU3 :**
  - 6.5 m de largeur minimum pour les voies à double sens,
  - 5 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.
- **Dans le secteur 1AU2 :**
  - 12 m de largeur minimum pour les voies à double sens,
  - 6 m de largeur minimum pour les voies à sens unique.
- **Dans les secteurs 1AU4 et 1AU5,** la caractéristique des voiries est définie graphiquement. Elle devra être compatible avec les coupes de principes mises en annexes des orientations d'aménagement relatives à ces secteurs.

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée, ou des caractéristiques du projet considéré.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 m de diamètre sera aménagée, hors stationnement.

#### Cas particulier :

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article.4.1AU

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

#### 4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, sera assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'EP est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.
- pour les eaux de ruissellement de voirie, leur traitement par bac déshuileur débourbeur.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'EP s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'EP communal.

L'ensemble du dispositif conçu devra être conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, notamment en ce qui concerne le débit de pointe généré par l'aménagement du terrain.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.4 – Aménagement Numérique du Territoire (ANT)**

Toutes constructions, travaux, installations et aménagements devront respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques, des critères de qualité renforcés selon l'article L123-1-5 14° du Code de l'Urbanisme.

#### **4.5 - Ordures ménagères**

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi collectif doit être dotée de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Une alternative peut-être admise si les conteneurs sont enterrés ou semi-enterrés à cet effet à proximité.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

#### **4.6 – Eclairage des voies**

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

Si l'aménagement prévoit des voies rétrocédées à la commune, le réseau d'éclairage public de ces voies devra être séparé de l'autre réseau, avec une armoire distincte.

**Article.5.1AU****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

**Article.6.1AU****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.0 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

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 débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

**6.1 - Règles générales**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- **dans le secteur 1AU1**, un recul minimum de 2 m,
- **dans les secteurs 1AU2, 1AU3** un recul minimum de 5 m.
- **dans le secteur 1AU5 et au sein du secteur 1AU4**, dans les sous-secteurs NA, NB, NC, ND, NE, NG : un recul de 3 m strict.

Le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 3 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 3,50 m du sol fini.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- **au sein du secteur 1AU2**, dans le sous-secteur S1,
- **au sein du secteur 1AU4**, dans le sous-secteur NF,
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Cas particulier :**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 20 mètres de part et d'autre du talus.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Au sein du secteur 1AU1 :**

- **Dans le sous-secteur S1, sur les tènements fonciers concernés par un ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique**, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement architectural et sur un linéaire de 60% minimum de ce dernier sans obligation de continuité.

- **Dans les sous-secteurs S3**, les portails d'accès et les portes des garages doivent être implantées avec un recul de 5 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou collectives.

**Au sein du secteur 1AU2 :**

- **Pour les tènements fonciers bordant des voies concernées par un ordonnancement architectural suivant les indications portées au document graphique**, les façades des constructions doivent être édifiées au droit de cet ordonnancement et sur un linéaire de 50% minimum de ce dernier sans obligation de continuité, dans les conditions suivantes :
  - pour l'application de la règle ci-dessus, le calcul se fera au nu de la façade du rez-de-chaussée de la construction, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie (cage d'escalier, véranda...), à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 4 m.
  - pour les niveaux supérieurs au rez-de-chaussée, les façades des constructions pourront être implantées en retrait de l'ordonnancement architectural sur une profondeur maximale de 4 m.
  - les dispositions ci-dessus ne concernent pas les attiques des constructions qui, eux, pourront avoir une implantation libre par rapport à l'ordonnancement fixé.
- Les constructions devront respecter un recul minimum de 20 mètres par rapport aux berges de l'Allondon.



**Article.7.1AU****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - 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 débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.1 - Règle générale**

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

- dans les secteurs **1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5** : à 3 m.

**Cas particulier :**

Dans le secteur **1AU1**, les constructions doivent être implantées :

- dans le sous-secteur **S1** : à 3 m minimum des limites séparatives,
- dans les sous-secteurs **S2** : à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à la partie supérieure de la panne sablière ou de l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 m des limites séparatives,
- dans les sous-secteurs **S3** : dans le cas où elles ne jouxtent pas l'une ou les deux limites séparatives latérales bordant le domaine public ou collectif, et que les façades face à ces limites latérales assurent la majeure partie de l'éclairage des pièces principales, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à la partie supérieure de la panne sablière ou de l'acrotère, sans pouvoir être inférieure à 3 m des limites séparatives.

Par ailleurs, les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- bâtiments annexes accolés au bâtiment principal à usage de stationnement ou d'abri bois, dont la hauteur et la longueur mesurées sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m, et dont la Surface de plancher ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- dans le secteur **1AU2**, équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

Les margelles piscines, quant à elles, doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 3 mètres minimum.

**Article.8.1AU****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

**Article.9.1AU****EMPRISE AU SOL**

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions :

- dans les secteurs **1AU1, 1AU4, 1AU5** n'est pas règlementé,
- dans le secteur **1AU2**, ne doit pas dépasser 0,25 sur l'ensemble de la zone.

- **dans le secteur 1AU3**, ne doit pas dépasser 0,35.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales,
- les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

## Article.10.1AU

HAUTEUR MAXIMALE

### 10.0 - Généralités

Dans le secteur 1AU1, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'à la partie supérieure de la panne sablière ou de l'acrotère.

Dans le secteur 1AU2, la hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la dalle du rez-de-chaussée jusqu'au point le plus haut de la toiture.

Dans les secteurs 1AU3, 1AU4 et 1AU5 la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage, pour les toitures à pan,
- au point le plus haut, pour les toitures terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères, par ex : garde-corps, pergolas, locaux techniques...).

### 10.1 - Hauteur absolue

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :

#### Dans le secteur 1AU1 :

- **dans le sous-secteur S1** : 6 niveaux habitables à concurrence de 17 m maximum,
- **dans les sous-secteurs S2** : 5 niveaux habitables à concurrence de 15 m maximum,
- **dans les sous-secteurs S3** : 3 niveaux habitables à concurrence de 9 m maximum,

#### Dans le secteur 1AU2 :

- **dans le sous-secteur S1, règle générale** : 21 m, soit R+5+AT ou R+4+AT+C ou R+4+2AT.
- **dans le sous-secteur S1, règle particulière** :
  - **Pour le front bâti situé en bordure de l'espace collectif majeur** :
    - 21,50 m, soit R+5+AT ou R+4+AT+C ou R+4+2AT,
    - et 24 m sur 20 % du linéaire de la façade concernée, soit R+6+AT ou R+5+2AT ou R+4+3AT.
  - **Pour le front bâti situé en fond de scène du grand mail piéton** :
    - 21 m, soit R+5+AT ou R+4+AT+C ou R+4+2AT,
    - et 24 m sur 20 % du linéaire de la façade concernée, soit R+6+AT ou R+5+2AT ou R+4+3AT.
- **dans les sous-secteurs S2 et S3, règle générale** : 18 m, soit R+4+AT/C ou R+3+2AT.
- **dans le sous-secteur S4, règle générale** : 12 m, soit R+2+AT ou R+1+AT+C.

**Dans les secteurs 1AU3 :** 12 m, soit R (ou R Surélevé) +1+C,

**Dans les secteurs 1AU4 et 1AU5 :** les hauteurs des constructions sont définies graphiquement. Elles doivent se conformer au document annexe au présent règlement.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.

## Article.11.1AU

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### 11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain ou la limitation des mouvements de terrain, ainsi par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Par ailleurs, le rapport des rez-de-chaussée des constructions avec les espaces collectifs ou publics de proximité devra être particulièrement étudié notamment en rapport avec la typologie des voies au bénéfice de la qualité du futur cadre urbain. Ce rapport devra être détaillé dans le cadre du volet paysager de la demande d'autorisation d'urbanisme concernée.

#### Cas particulier :

##### Dans le secteur 1AU1 :

- Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée habitable des constructions sera situé à 30 cm minimum au dessus du niveau fini des aménagements les plus proches.

##### Dans le secteur 1AU2 :

- Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée habitable des constructions ne pourra être située à plus de 2 mètres au dessus et en dessous du terrain naturel défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation de la construction.

Cette disposition ne concerne pas les accès aux parcs de stationnement souterrains.

##### Dans les secteurs 1AU4 et 1AU5 :

- L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments sont définis graphiquement. Ils doivent se conformer au document annexe au présent règlement.

## 11.2 - Aspect des façades

L'aspect minéral doit être dominant en façades.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias ou balcon devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

## 11.3 - Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscines, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques. Lesdits panneaux seront toutefois intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

### Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

- Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés qui seront appréciés selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous.
- Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.
- Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, bac acier...).

### 11.3.1 - Forme et volume des toitures

Les toitures-terrasses, plates ou à faible pente seront privilégiées.

Pour les toitures à pan, la pente doit être comprise :

- **dans le secteur 1AU1**, entre 40 et 60% ;
- **dans le secteur 1AU2**, entre 30 et 50% ;
- **dans le secteur 1AU3**, entre 40 et 70% ;
- **dans les secteurs 1AU4 et 1AU5**, inférieure à 20%.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

### 11.3.2 – Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge toutefois, l'emploi du cuivre, du zinc patiné et de bac acier peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,

Les toitures-terrasses doivent être aménagées,

Les toitures plates ou à faible pente seront d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

## 11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (positionnement vis-à-vis de la limite de parcelle, hauteurs, couleurs et matériaux).

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 m.

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,30 m.

#### **Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :**

- Les clôtures ne sont pas réglementées, mais seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

#### **Cas particulier :**

##### **Dans le secteur 1AU1 :**

Les clôtures seront constituées :

- **Dans le sous-secteur S1 le long des voies :** de grilles de teinte sombre sur mur bahut d'une hauteur 0,60 m maximum, lui-même de teinte grise, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m maximum.
- **Dans les sous-secteurs S2 et S3 :** de grilles ou grillages, et/ou de haies vives d'essences variées sans mur bahut et d'une hauteur n'excédant pas 1,20 m maximum.

**Dans les secteurs 1AU4 (îlots NA, NB, NC, ND, NE) et 1AU5 (îlots SB, SC, SD, SE, SF, SG) : de grilles de teinte sombre d'une hauteur d'1,40 m, sur mur bahut d'une hauteur 0,20 m stricte, lui-même de teinte grise.**

Les prescriptions décrites ci-dessus ne s'appliquent pas aux clôtures des espaces et équipements publics : parc, écoles, crèche...

#### **11-5 - Antennes**

##### **Dans l'ensemble de la zone 1AU :**

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété, ou copropriété.

## **Article.12.1AU**

### **STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré hors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé au minimum :

#### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

##### **Dans le secteur 1AU1 :**

- **2,5 places de parkings par logement sur l'ensemble de l'opération**
- **dans les secteurs S1, S2 et S3 : 2,5 places par logement, avec l'obligation :**
  - de réaliser 1,5 place couverte,
  - de réaliser 0,5 place indifféremment extérieure ou couverte,
  - d'offrir 0,5 place banalisée, à l'usage des visiteurs, située indifféremment en tout ou partie sur le tènement de l'opération en continuité du domaine public et collectif.

**Dans le secteur 1AU2 :**

- **2,5 places de stationnement par logement :**
  - **Pour la construction libre :** 2 places couvertes et 0,5 place extérieure,
  - **Pour les logements sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat :** 1 place couverte et 1,5 places extérieures.

**Dans le secteur 1AU3:**

- pour l'habitat individuel : 2.5 places minimum par logement,
- pour toute autre forme d'habitat : 2,5 places minimum par logement dont 1 couverte minimum.

Dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots, il sera demandé :

- 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots.

**Dans le secteur 1AU4 :****Dans les secteurs NB, NC, ND, NE :**

- **2,5 places par logement minimum, en sous sol**, dont 0,5 à l'usage des visiteurs, en sous sol, non boxés.

**Dans le secteur NA : 2,2 places par logement, avec l'obligation :**

- **2,2 places par logement minimum, en sous sol**, dont 0,2 à l'usage des visiteurs, en sous sol, non boxés.

**Dans le secteur 1AU5 :****Dans les secteurs SC, SD, SE, SF, SG :**

- **2,5 places par logement minimum, en sous sol**, dont 0,5 à l'usage des visiteurs, en sous sol, non boxés.

**Dans le secteur SA, SB :**

- **2,2 places par logement minimum, en sous sol**, dont 0,2 à l'usage des visiteurs, en sous sol, non boxés.

Par ailleurs, toute opération d'habitat collectif devra disposer d'un local spécifique pour le parcage des deux roues.

**Pour les constructions et installations à usage de chambres d'hôtes :**

- 1 place par chambre.

**Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration :**

- 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**Pour les constructions à usage de bureaux, de services :**

- **Dans le secteur 1AU1, 1AU3**, 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- **Dans le secteur 1AU2, 1AU4 et 1AU5**, 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**Pour les constructions à usage de commerces et d'activité commerciale:**

- 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente, si cette dernière est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

### 12.1 - Modalités d'application

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de Surface de plancher ou de nombre de logements précisés ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension, de réaménagement ou de changement de destination des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

## Article.13.1AU

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### 13.0 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

### 13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

#### Dans le secteur 1AU1 :

- Les aménagements en bordure des espaces publics et collectifs devront être réalisés en cohérence avec ces derniers, notamment en rapport avec le programme des aménagements de la ZAC.

#### Dans le secteur 1AU2 :

- L'aménagement des espaces extérieurs doit être conforme aux indications et dispositions définies au document graphique de la zone qui spécifie que les aménagements seront à dominante :
  - minérale dans le sous-secteur S1,
  - d'espaces verts dans les secteurs S2, S3 et S4.

#### Dans le secteur 1AU3 :

Il est exigé notamment que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé, soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (espace vert, aires de jeux...) sur au moins 5 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès, aménagé en espaces verts et plantés sur la totalité des espaces libres non affectés, planté sur les aires de stationnement de surface.

**Dans le secteur 1AU4**, l'aménagement des espaces extérieurs doit être compatible avec l'orientation d'aménagement relative à ce secteur. Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de construction soit traité en espaces collectifs aménagés (espace vert, aires de jeux...) sur au moins :

- dans les sous-secteurs NA, NB, NC : 35 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement, dont 20 % seront des espaces en pleine terre plantés.
- dans le sous-secteur ND : 35 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement, dont 20 % sera un espace en pleine terre planté.

Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

**Dans le secteur 1AU5**, l'aménagement des espaces extérieurs doit être compatible avec l'orientation d'aménagement relative à ce secteur. Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération de construction soit traité en espaces collectifs aménagés (espace vert, aires de jeux...) sur au moins :

- dans les sous-secteurs SB, SC, SD, SE, SF, SG : 35 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement, dont 20 % seront des espaces en pleine terre plantés.

Ces espaces devront être organisés de façon telle qu'ils participent à l'agrément du projet et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.

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

### Article.14.1AU

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- pour les travaux dans le cadre du volume bâti existant (avec ou sans changement de destination).

Le coefficient d'occupation du sol ne doit pas dépasser :

- **dans le secteur 1AU2** : hors équipements publics et constructions d'intérêt collectif :
  - **0,57 sur l'ensemble de la zone** (soit une Surface de Plancher totale maximum autorisée de 89 800 m<sup>2</sup>),
  - **et pourra atteindre 0,65 dans le cadre de la réalisation de logements locatifs aidés** (soit une Surface de plancher totale maximum autorisée de 99 800 m<sup>2</sup>).
- **dans le secteur 1AU3** : 0,45.

#### Cas particulier :

##### Dans le secteur 1AU1 :

- La Surface de plancher globale de la ZAC est donc portée à 65 700 m<sup>2</sup>, hors équipements publics et constructions d'intérêt général, et se répartie de la manière suivante :
  - **dans le sous-secteur S1** : 40 000 m<sup>2</sup>, dont 500 m<sup>2</sup> dédiée aux activités économiques,
  - **dans les sous-secteurs S2** : 22 400 m<sup>2</sup>,
  - **dans les sous-secteurs S3** : 3 300 m<sup>2</sup>.

##### Dans le secteur 1AU4 :

- La Surface de Plancher globale est portée à 46 300 m<sup>2</sup>, hors équipements publics et constructions d'intérêt général, et se répartit de la manière suivante :
  - **dans le sous-secteur NA** : 12 650 m<sup>2</sup>, dont 9 650 m<sup>2</sup> dédiés aux logements et 3 000 m<sup>2</sup> dédiés au commerce,
  - **dans le sous-secteur NB** : 9 350 m<sup>2</sup> dédiés aux logements,
  - **dans le sous-secteur NC** : 7 650 m<sup>2</sup> dédiés aux logements,
  - **dans le sous-secteur ND** : 3 400 m<sup>2</sup> dédiés aux logements,
  - **dans le sous-secteur NE** : 4 250 m<sup>2</sup> dédiés aux logements,
  - **dans le sous-secteur NF** : 8 000 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité tertiaire et à l'hébergement hôtelier,
  - **dans le sous-secteur NG** : 1 000 m<sup>2</sup> dédiés au commerce.

##### Dans le secteur 1AU5 :

- La Surface de Plancher globale est portée à 72 100 m<sup>2</sup>, hors équipements publics et constructions d'intérêt général, et se répartit de la manière suivante :
  - **dans le sous-secteur SA** : 18 500 m<sup>2</sup>, dont 10 500 m<sup>2</sup> dédiés aux logements et 8 000 m<sup>2</sup> dédiés au commerce,



- **dans le sous-secteur SB** : 13 200 m<sup>2</sup> dont 5 400 m<sup>2</sup> dédiés aux logements, 3 000 m<sup>2</sup> dédiés au commerce et 4 800 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité tertiaire et à l'hébergement hôtelier,
- **dans le sous-secteur SC** : 10 820 m<sup>2</sup>, dont 6 120 m<sup>2</sup> dédiés aux logements et 4 700 m<sup>2</sup> dédiés à l'activité tertiaire et à l'hébergement hôtelier,
- **dans le sous-secteur SD** : 7 650 m<sup>2</sup> dédiés aux logements,
- **dans le sous-secteur SE** : 6 630 m<sup>2</sup> dédiés aux logements,
- **dans le sous-secteur SF** : 6 630 m<sup>2</sup> dédiés aux logements,
- **dans le sous-secteur SG** : 8 670 m<sup>2</sup> dédiés aux logements.

Les transferts de Surface de Plancher d'un secteur sur un autre sont interdits.

### ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone 1AUX** est une zone réservée au développement des activités économiques, tertiaires et de services. Elle concerne des secteurs à caractère naturel dominant, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

#### **Au sein de la zone 1AUX, est identifié :**

- **un secteur 1AUX1** concernant la réalisation du projet "OPEN (ex Rives de l'Allondon)" à vocation hôtelière, restauration, commerciale, culturelle et de loisirs, de services et de bureaux. Ce secteur, identifié par un astérisque aux documents graphiques du P.L.U. (1AUX1\*), ne peut être ouvert à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement, telle que définie par le Code de l'Urbanisme, et portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

#### **La zone 1AUX1 comprend un sous secteur « espace naturel à prendre en compte ».**

L'espace naturel à prendre en compte ne doit autoriser que les aménagements légers dont la localisation et l'aspect ne portent pas atteinte au caractère du site, ne compromettent pas sa qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation et à l'intérêt écologique et à l'équilibre des milieux.

Le projet d'aménagement peut être l'opportunité d'une remise en état et d'une valorisation pédagogique des milieux humides, action pour rajeunir les milieux en réintroduisant les premiers stades des successions écologiques, notamment en eau.

Les aménagements devront respecter la zone humide identifiée au SCoT.

- **un secteur 1AUX2** concernant la réalisation du projet à vocation hôtelière, d'équipement et d'activités touristiques et d'activités tertiaires et de services. Ce secteur, identifié par un astérisque aux documents graphiques du P.L.U. (1AUX2\*), ne peut être ouvert à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement, telle que définie par le Code de l'Urbanisme, et portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

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

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>5</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière (autres que celles définies aux articles 3 à 14 du règlement).

### Article.1.1AUX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation dominante de la zone, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif,

Pour le sous-secteur « Espace naturel à prendre en compte » :

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'espace naturel à prendre en compte :

- Toutes occupations qui seraient de nature à porter atteinte au milieu naturel.
- Tous travaux toute occupation et utilisation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides.
- L'imperméabilisation des sols.
- La plantation de boisements ou végétation susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone (toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite).
- Les comblements ou exhaussements de sols, autres que ceux requis pour la valorisation du milieu naturel.

### Article.2.1AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les exhaussements et affouillements de sol** dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur) ne sont admis que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone.

**La reconstruction d'un bâtiment sinistré** est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour

<sup>5</sup> Article L 121.1.2° du CU.

des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Les constructions à usage d'habitation et annexes** liées à celle-ci, dans la mesure où :

- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance de l'établissement,
- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- leur Surface de Plancher ne dépasse pas 25 % de la Surface de Plancher du bâtiment, avec un maximum de 120 m<sup>2</sup>.

**Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article 1AUX 11-4.

**Dans les secteurs 1AUX1:**

- les activités à condition que leur vocation soit commerciale, de restauration, d'hébergement hôtelier, d'activités liées aux loisirs culturels et sportifs, d'activités de services et de bureaux.

**Pour le sous-secteur « Espace naturel à prendre en compte » :**

Dans l'espace naturel à prendre en compte, les aménagements légers sont autorisés à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte au caractère du site, ne compromettent pas sa qualité paysagère et ne porte pas atteinte à la préservation et à l'intérêt écologique et à l'équilibre des milieux.

Par ailleurs, les aménagements, ne doivent pas constituer une aggravation des risques d'inondation par débordement existant au niveau de l'Ouaf.

Aussi, sous réserve des préoccupations d'environnement et particulièrement de la protection des zones humides et de la biodiversité, les aménagements légers suivants sont autorisés :

- Les cheminements piétonniers ni cimentés, ni bitumés et les objets mobiliers (postes d'observation de la faune, bancs, pontons) liés à la découverte des milieux naturels, dans le respect des caractéristiques des milieux humides et de la biodiversité.
- Les travaux divers, qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité ou de sa restauration.
- Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales.

**Dans les secteurs 1AUX2 :**

- les activités à condition que leur vocation soit d'hébergement hôtelier, d'activités tertiaires et de services et d'équipements et d'activités liées au tourisme.

**Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Les secteurs identifiés par un astérisque (\*) aux documents graphiques ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement telles que définies par le Code de l'Urbanisme et portant sur la totalité du tènement foncier du secteur concerné (ex : 1AUX1\*).

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****Article.3.1AUX****ACCES ET VOIRIE****3.0 - Dispositions concernant les accès**

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

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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès seront implantés en conséquence, et de sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 8 m, et une pente inférieure à 3 % à partir de la chaussée de la voie publique.

**Cas particulier :**

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser prioritairement sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

**3.1 - Dispositions concernant la voirie**

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

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de 22 m de diamètre sera aménagée, hors stationnement.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée sur une plate-forme adaptée à la destination de la voie.

**Cas particulier :**

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

**Article.4.1AUX****DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.0 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

#### **4.1 - Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement autonome seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public, au moment de l'arrivée de ce dernier.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- pour les eaux de ruissellement de voirie, leur traitement par bac déshuileur débourbeur.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'EP s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'EP communal.

L'ensemble du dispositif conçu devra être conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU, notamment en ce qui concerne le débit de pointe généré par l'aménagement du terrain.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.4 – Aménagement Numérique du Territoire (ANT)**

Toutes constructions, travaux, installations et aménagements devront respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communication électroniques, des critères de qualité renforcés selon l'article L123-1-5 14° du Code de l'Urbanisme.

#### **4.5 – Ordures ménagères**

Tout bâtiment doit être doté de locaux et/ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères sur sa parcelle, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

Dans le cas d'une opération particulière pour laquelle des containers privés complémentaires au dispositif communal seraient nécessaires, ceux-ci devront faire l'objet d'un stockage dans des locaux

spécialisés, et être masqués par des haies ou tout autre aménagement les dissimulant depuis les voies publiques.

#### 4.6 – Eclairage des voies

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

Si l'aménagement prévoit des voies rétrocedées à la commune, le réseau d'éclairage public de ces voies devra être séparé de l'autre réseau, avec une armoire distincte.

### Article.5.1AUX

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les secteurs identifiés par un astérisque (\*) aux documents graphiques ne peuvent être ouverts à l'urbanisation qu'au travers d'actions ou d'opérations d'aménagement telles que définies par le Code de l'Urbanisme, portant sur l'ensemble du tènement foncier du secteur considéré.

### Article.6.1AUX

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après :

- **Dans les secteurs 1AUX1 et 1AUX2**, les débords de toitures, auvents et saillies inférieurs à 7 m ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation.

#### 6.1 - Règle générale

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer un retrait minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### Cas particuliers :

##### Dans le secteur 1AUX1 :

- les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport aux bords de l'Ouaf.

### Article.7.1AUX

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.0 - 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 débords de toitures, saillies, encorbellements et auvents, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### **7.1 - Règle générale**

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

**Les constructions et installations** peuvent être admises en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble, et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Les margelles piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

### **Article.8.1AUX**

#### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementée.

### **Article.9.1AUX**

#### **EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.



**Article.10.1AUX**

HAUTEUR MAXIMALE

**10.0 - Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage, pour les toitures à pan,
- au point le plus haut, pour les toitures terrasse.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées (grues, silos, pylônes...).

Ces dispositions ne s'appliquent également pas aux enseignes spécifiques aux occupations du sol autorisées dans la zone.

**10.1 - Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser 20 m.

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.
- Pour les ouvrages destinés à la mesure de la production énergétique.
- Pour les ouvrages techniques, les panneaux photovoltaïques de faibles emprises.

**Article.11.1AUX**

ASPECT EXTÉRIEUR

**11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

**11.1 - Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

**11.2 - Façades**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (parpaings, briques creuses, agglomérés...).

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

#### **Dans les secteurs 1AUX1 et 1 A UX2 :**

Les constructions et installations autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux et esthétiques innovants et adaptés, qui nécessiteront la recherche d'une intégration au site.

#### **11.3 - Toitures**

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux et esthétiques innovants et adaptés, qui nécessiteront la recherche d'une intégration au site.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture seront déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

Les ouvrages techniques disposés en toiture doivent être traités de manière à atténuer leur impact du point de vue des perceptions proches ou lointaines des constructions.

#### **Dans les secteurs 1AUX1 et 1 A UX2 :**

Les constructions et installations autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux adaptés, qui nécessiteront la recherche d'une intégration au site.

#### **11.4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type s'adapteront aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

En tout état de cause :

- L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.
- La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.
- Les clôtures seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, couleurs et matériaux.
- Elles seront composées d'un dispositif à claire-voie (grilles ou grillages), sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales locales.

#### **Cas particulier:**

Les clôtures pourront être pleines lorsqu'elles auront pour fonction de masquer certains éléments de dépôt ou de stockage.

Toutefois, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures pourra être limitée si elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

**Article.12.1AUX****STATIONNEMENT DES VEHICULES****12.0 - Généralités**

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

**Au sein du secteur 1AUX1**

Il est exigé au minimum :

1 place de stationnement pour 30m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

50% minimum des places seront enterrées, semi-enterrées ou en superstructures.

**Au sein du secteur 1AUX2**

Il est exigé au minimum :

- 1 place pour 2 emplois,

Ou bien devra répondre aux normes suivantes (prendre l'estimation la plus contraignante) :

- Pour les établissements industriels et artisanaux : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- Pour les commerces autorisés : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- Pour les bureaux : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- Pour les équipements publics et constructions d'intérêt général : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- Pour l'hôtellerie et/ou restauration : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- Pour le cinéma : 1 place de stationnement pour 3 places de spectateur.

Également, des places de stationnement visiteurs seront réalisées : leur nombre correspondra à 10 % du total des places, calculé selon l'estimation la plus contraignante.

**12.1 - Modalités d'application**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de Surface de Plancher ci-avant implique la réalisation d'une place entière.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Article.13.1AUX****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.0- Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

**13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

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

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité seront aménagés en espaces verts.

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

Les citernes et dépôts de matériaux de toute nature seront enterrés ou dissimulés aux vues des tiers, par des aménagements adéquats.

Les enrochements sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Les surfaces de terrain non affectées au stationnement ou à l'exercice des activités autorisées seront aménagées en espaces verts.

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

#### **Article.14.1AUX**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur 1AUX1 : 0,5.

Dans le secteur 1AUX2 : 0,9.

## CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### ARTICLE LIMINAIRE

---

**Les zones 2AU** concernent des secteurs à caractère naturel dominant de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants à la périphérie immédiate des secteurs concernés, notamment les ressources en eau,
- rôle stratégique pour le développement de la commune et dans le cadre de l'économie générale du PLU.
  
- **Zone 2AU située en bordure de la RD 35, aux lieudits "Malivert" et "Champ Gothereux" :** vocation dominante d'accueil d'équipements publics / constructions d'intérêt collectif, de développement d'habitat de moyenne densité.
- **Zone 2AU située aux lieudits "Pré de la Motte", "Sous Pouilly", "Les Tesailles" :** zone à vocation dominante de développement de l'habitat de faible densité à terme, d'équipements publics et de constructions d'intérêt collectif.
- **Zone 2AU située aux lieudits "La Léchère", "Pouilly" :** zone à vocation dominante d'accueil d'habitat de moyenne densité, d'équipements publics de constructions d'intérêt collectif.

**Ces zones 2AU sont pour l'instant inconstructibles** jusqu'à une modification du PLU, qui en précisera les conditions et les règles d'ouverture à l'urbanisation.

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

### Article.1.2AU

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions fixées par l'article 2AU-2.

### Article.2.2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les exhaussements et les affouillements de sol** dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

**Les ouvrages techniques, les infrastructures routières et piétonnes, les aires de stationnement**, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**L'aménagement et la légère extension des constructions existantes à vocation de logement**, à condition que les équipements existant nécessaires à la desserte des constructions soient suffisants.

**Les annexes fonctionnelles des constructions existantes**, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des dites constructions.

**Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz, ainsi que par le passage de canalisations de transport d'hydrocarbures**, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz et de transport d'hydrocarbures, en application de la circulaire du 04 août 2006.

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

Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.

### Article.6.2AU

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

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 débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

#### 6.1 - Règle générale

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

## **Article.7.2AU**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

#### **7.0 - 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 débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

#### **7.1 - Règle générale**

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

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.**

## **Article.11.2AU**

### **CLOTURES**

---

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (hauteurs, couleurs et matériaux).

**Les articles 12.2AU à 14.2AU ne sont pas réglementés.**

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### ARTICLE LIMINAIRE

---

#### **Quant à l'étendue de la zone A :**

Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.

De plus, à Saint-Genis-Pouilly, le diagnostic agricole a révélé une agriculture dynamique et pérenne, et le PADD, dans ses orientations générales, a souligné l'intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune.

Ces deux éléments amèneront à retenir une application assez large de zone A sur le territoire communal.

#### **Quant aux constructions nécessaires à l'activité agricole :**

Elles pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.



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

### Article.1.A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article A2.

### Article.2.A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les constructions, installations et dépendances techniques nécessaires à l'activité agricole**, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

**Les bâtiments destinés, par le producteur, au stockage de son matériel agricole ou de ses récoltes**, à condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

**Les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol"**, à condition d'être implantées à plus de 100 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.

**Les serres et tunnels**, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.

**Les constructions à usage d'habitation nécessaires à une activité professionnelle autorisée dans la zone, et leurs annexes fonctionnelles**, à condition :

- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité-immédiate ou jouxtant des bâtiments de l'exploitation préexistante, et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,
- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation.

**Les abris à chevaux**, à condition qu'ils ne dépassent pas 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.

**Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum**, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.

**Les annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone**, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments.

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public**, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

**Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur)**, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.

**Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels**, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Les installations et travaux divers** nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou technologiques.

**La reconstruction d'un bâtiment sinistré** est admise dans un délai de cinq ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

**Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article A 11.

**Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme** aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz, ainsi que par le passage de canalisations de transport d'hydrocarbures**, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz et de transport d'hydrocarbures, en application de la circulaire du 04 août 2006.

#### **Prise en compte du risque d'inondation par remontées de nappes**

Dans les secteurs affectés par un risque d'inondation par remontées de nappe, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ce risque ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.

#### **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Pour rappel l'arrêté préfectoral du 7 janvier 1999 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté ministériel du 30 mai 1996,
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés.

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par cet arrêté, toutes constructions à usage d'habitation ou d'enseignement doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

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

### Article.3.A

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### 3.0 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### 3.1 - Dispositions concernant la voirie

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

### Article.4.A

#### DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### 4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

## 4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- pour les eaux de ruissellement de voirie, leur traitement par bac déshuileur débourbeur.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'EP s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'EP communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Les ouvrages de rétention et d'infiltrations doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration (annexe du PLU). Une étude spécifique à la parcelle peut être nécessaire.

Le rejet d'eaux pluviales sur la voie publique est interdit. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

La collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est fortement préconisée.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

## 4.4 – Collecte des déchets

Les constructions neuves soumises à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

## Article.5.A

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tenements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

**Article.6.A****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.0 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

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 débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

**6.1 - Règles générales**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'aménagements en faveur de l'accessibilité aux personnes handicapées..

Les aménagements et les extensions liés à des sièges d'exploitation existants édifiés respectivement à moins de 5 mètres de l'alignement des voies, sont autorisés à une moindre distance, sous réserve de respecter les distances existantes.

**Cas particulier :**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 20 mètres de part et d'autre du talus.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Article.7.A****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

---

**7.0 - 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 débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.1 - Règles générales**

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

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- si elles constituent des bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les aménagements et les extensions, dans l'alignement des constructions existantes, quand celles-ci sont implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives sont autorisées.

**Article.8.A****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Non réglementée.

**Article.9.A****EMPRISE AU SOL**

---

Non réglementée.

**Article.10.A****HAUTEUR MAXIMALE**

---

**10.0 - Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux tous les un mètre rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage, pour les toitures à pan,
- au point le plus haut, pour les toitures terrasse.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

**10.1 - Hauteur absolue**

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas limitée..

Les constructions neuves à usage d'habitation, jouxtant les bâtiments agricoles, ne devront pas dépasser 9 m.

En tout état de cause, la hauteur des autres constructions devra être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

## Article.11.A

## ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, bois-énergie...
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

### 11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

### 11.2 - Aspect des façades

Pour les bâtiments agricoles :

- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.
- Les ensembles des matériaux présenteront un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.
- Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui seront de ton sable ou pierre du pays.
- Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation jouxtant les bâtiments professionnels :

- Les règles applicables sont celles de l'article 11 du secteur U4 de la zone U.

### 11.3 - Toitures

Pour les bâtiments agricoles :

- Les couvertures métalliques ou fibrociment feront l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.
- Les couvertures fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration.
- Les teintes claires ou brillantes sont interdites.

- Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.
- D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

#### Pour les constructions à usage d'habitation jouxtant les bâtiments professionnels

- Les règles applicables sont celles de l'article 11 du secteur U4 de la zone U.

#### **11.4 - Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures éventuelles seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins.

### **Article.12.A**

#### **STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

### **Article.13.A**

#### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

#### **13.0 - Espaces Boisés Classés**

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

#### **13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

L'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

#### En tout état de cause et pour les constructions agricoles :

- Les terrassements seront limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.
- Les talus devront être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles.
- Tout ouvrage de soutènement fera l'objet d'une attention particulière.
- Les plantations d'arbres ou d'arbustes favoriseront une meilleure intégration des installations.
- Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserver les vues panoramiques. Le choix des plantations se fera parmi des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.



### 13.2 - Plantations

- Les plantations existantes notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés au document graphique doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences indigènes, adaptées aux conditions bioclimatiques, équivalentes par leur aspect et leur qualité.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.
- En outre, ces plantations devront respecter les continuités écologiques sans les dénaturer (en termes de corridors et de cortèges d'espèces).

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

### Article.14.A

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

## **TITRE IV**

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

## ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone N** concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- La qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.
- L'existence d'une exploitation forestière.
- Leur caractère d'espace naturel.

On peut distinguer, dans le cas de Saint-Genis-Pouilly, trois secteurs de la zone N pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier le règlement :

- **Nh** : secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zones **h**umides).
- **Nb** : secteur de gestion du **b**âti dispersé (récent) existant au sein d'espaces agricoles ou naturels.
- **Ne** : secteur à vocation de réalisation d'un parc public (**é**quipement).
- **Nv** : secteur à vocation de réalisation d'une aire sédentaire.

Également, est prévu en zone N une gestion différenciée et sous conditions d'un bâtiment traditionnel d'origine rurale, pour sa valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, avec possibilité de changement de destination (sous conditions).

Cette construction a été identifiée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1, 7 du Code de l'Urbanisme, et est soumise au permis de démolir en application de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

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

### Article.1.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ci-après.

**Dans le secteur Nh**, tous travaux et installations, publics ou privés, susceptibles de modifier trop sensiblement l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment drainages ou remblais.

### Article.2.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou technologiques.**

**Les constructions et installations publiques à usage d'activités** liées à l'entretien des espaces verts et à la préservation du milieu naturel.

**Les installations et travaux divers nécessaires à l'activité forestière.**

**Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif**, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.

**Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement**, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :

- d'être réalisées en matériaux perméables,
- de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
- de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site,

**Toute construction traditionnelle et tout bâtiment d'exploitation agricole désaffecté d'intérêt architectural ou patrimonial, dont la sauvegarde est souhaitable, tels qu'identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU peut être réaffectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air** (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes, manège équestre, box à chevaux...), dans la mesure où :

- les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
- la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage et ne porte pas atteinte au fonctionnement de l'activité agricole,
- son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
- elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
- son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération peut être assuré en dehors des voies publiques,
- les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées sont implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

**Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités** admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

**Les affouillements et exhaussements de sol** dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

**La reconstruction d'un bâtiment sinistré** est admise dans un délai de quatre ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

**Les clôtures**, dans les conditions définies à l'article N11-4.

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

#### **Dans les secteurs Nh :**

Les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avéreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.

Les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.

La réalisation d'aménagements légers à vocation de cheminements piétons, dans le respect des caractéristiques de la zone humide.

Les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.

Le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.

Les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

#### **Dans le secteur Ne :**

Les installations légères publiques nécessaires et liés aux activités de loisirs de plein air ou sportives.

Les installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels ou technologiques.

Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11.4.

Les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur

considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

#### **Dans les secteurs Nb :**

L'adaptation et la réfection, ainsi que l'extension des constructions existantes, dans la limite d'une seule extension à échéance du PLU, et dans la mesure où ladite extension :

- ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher,
- est édifiée dans les mêmes matériaux que ceux du bâtiment principal,
- respecte les conditions fixées ci-après par l'article N6.

Les annexes fonctionnelles des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, et dans la mesure où :

- elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, abri de jardin, bûcher, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément,
- elles sont situées à proximité immédiate des constructions.

#### **Dans les secteurs Nv :**

Le stationnement des caravanes sur les terrains aménagés.

L'aménagement de zones de remblais sous forme de talus ou sous forme de plateformes surélevées (2 à 3 m de hauteur) pour les parcelles de plus de 100 m<sup>2</sup>.

Tous les aménagements nécessaires au fonctionnement de la zone Nv sont autorisés.

**Pour les secteurs concernés par le passage de canalisations de transport de gaz, ainsi que par le passage de canalisations de transport d'hydrocarbures**, il sera fait application des dispositions relatives à l'urbanisation à proximité des ouvrages de transport de gaz et de transport d'hydrocarbures, en application de la circulaire du 04 août 2006.

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

### **Article.3.N**

### **ACCÈS ET VOIRIE**

#### **3.0 - dispositions concernant les accès**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### **3.1 - Dispositions concernant la voirie**

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

**4.0 - Alimentation en eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

**4.1 - Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du PLU, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, à titre transitoire, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement autonome devront être réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et raccordés au réseau public au moment de l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

**4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,
- pour les eaux de ruissellement de voirie, leur traitement par bac déshuileur débourbeur.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'EP s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'EP communal.

L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement.

Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution**

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

**Article.5.N****CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente, surface, largeur) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

**Article.6.N****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.0 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

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 débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

**6.1 - Règles générales**

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Cas particulier :**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 20 mètres de part et d'autre du talus.

Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



**Article.7.N****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - 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 débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

**7.1 - Règles générales**

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

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative :

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- si elles constituent des bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

**Article.8.N****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementée.

**Article.9.N****EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**Article.10.N****HAUTEUR MAXIMALE****10.0 - Généralités**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant tel que défini au plan masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux tous les un mètre rattachées à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage, pour les toitures à pan,
- au point le plus haut, pour les toitures terrasse.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères).

**10.1 – Hauteur absolue****Dans le secteur Nb :**

- la hauteur des constructions (extension ou annexe accolée) ne dépassera pas 9 m, ou s'en tiendra à la volumétrie de l'existant si elle dépasse déjà cette hauteur,
- les constructions annexes non accolées ne dépasseront pas une hauteur de 4 m.

**Dans le reste de la zone N**, la hauteur des constructions et installations autorisées n'est pas réglementée, mais sera adaptée à l'usage, et s'intégrera dans l'environnement naturel.

### 11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, ou à la bio-construction, le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

### 11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

### 11.2 - Aspect des façades

**Dans les secteurs Nb**, les règles applicables sont celles de l'article 11 du secteur U4 de la zone U.

#### Dans la zone N :

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec l'environnement naturel.

#### **Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU :**

- Seront utilisés des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés, ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés.
- La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture apparaîtront clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.
- Les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture.
- Les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (gris, vert foncé, vert d'eau, etc..).
- Les volets seront à battants d'une forme et d'une couleur s'harmonisant avec la construction et l'environnement.

Cependant, les volets roulants seront tolérés, pour la fermeture de certaines ouvertures en rez-de-chaussée, notamment les anciennes portes de granges.

- Les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).

- L'emploi de l'aluminium naturel et des matériaux réfléchissants est interdit.

### 11.3 - Toitures

**Dans l'ensemble de la zone N, sauf au sein de la zone Nv où les toitures ne sont pas réglementées**, les règles applicables sont celles de l'article 11 du secteur U4 de la zone U.

#### 11.3.3 Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU :

- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- L'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscines, ainsi qu'aux panneaux solaires qui seront toutefois intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.
- Les matériaux de couverture seront en tuiles et de teinte brun à brun-rouge, en tenant compte de leur environnement bâti ; toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.
- La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50 %.
- Toutefois, des pentes inférieures seront admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture...
- Les fenêtres de toit seront dimensionnées et positionnées de manière ordonnancée et composée, pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.
- Les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes...) sont également autorisées en toiture.

### 11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, elles sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect.

Les clôtures éventuelles seront d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Au sein de la zone Nv, les clôtures d'une hauteur de 2 à 3 m sont admises.

## Article.12.N

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

## Article.13.N

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### 13.0- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### 13.1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

**Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 123-1, 7 du CU**, les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter, et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants.

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

#### **Article.14.N**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.