

# Commune de MASSIEUX (01)



## MODIFICATION N°1 DU P.L.U.

---

**5**

**REGLEMENT**

---

---

### **Plan Local d'urbanisme**

Approbation le 16 Avril 2014

---

### **Révision et Modifications :**

Modifications simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le 21 Septembre 2017

Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 23 Mars 2022

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 23 Mars 2022*





# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
Composition du règlement.....	4
Article DG 1 – Champ d’application .....	4
Article DG 2 – Portée respective du règlement à l’égard des autres législations .....	4
Article DG 3 - Reconstruction à l’identique .....	5
Article DG 4 - Restauration d’un bâtiment dont il reste l’essentiel des murs porteurs.....	5
Article DG 5 - Adaptation mineure.....	5
Article DG 6 - Application de l’article R.151-21 alinéa 3 .....	5
Article DG 7 - Division du territoire en zones.....	5
Article DG 8 – Accès.....	6
Article DG 9 – Voies bruyantes.....	6
Article DG 10 - Espaces libres et plantations / coefficient de biotope et coefficient de pleine terre.....	7
LEXIQUE.....	13
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>17</b>
REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	18
REGLEMENT DE LA ZONE UB .....	29
REGLEMENT DE LA ZONE UC.....	39
REGLEMENT DE LA ZONE UD.....	50
REGLEMENT DE LA ZONE UE .....	61
REGLEMENT DE LA ZONE UT .....	70
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>75</b>
REGLEMENT DE LA ZONE 1AUL.....	76
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>82</b>
REGLEMENT DE LA ZONE A .....	83
<b>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b> .....	<b>90</b>
REGLEMENT DE LA ZONE N .....	91

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.  
Le signet : « \* » renvoi au lexique page 14 du présent règlement.

## Composition du règlement

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est composé des documents suivants :

- Un document écrit unique, applicable à l'ensemble de la commune de Massieux, qui :
  - fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
  - établit les dispositions particulières relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager, aux risques et nuisances, à la mise en œuvre des projets urbains ainsi qu'à la desserte des terrains par les voies et les réseaux ;
  - comprend un lexique permettant d'éclaircir certaines notions du règlement ;
  - définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.
- Des pièces graphiques viennent compléter ce règlement :
  - Le plan de zonage ;
  - Le plan des servitudes d'utilités publiques

## Article DG 1 – Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **MASSIEUX**.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

## Article DG 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L424-1 (ex L.111-7) et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
  - Le Code de Santé Publique
  - le Code Civil
  - le Code de la Construction et de l'Habitation
  - le Code de la Voirie Routière
  - le Code des Communes
  - le Code Forestier
  - le Règlement Sanitaire Départemental
  - le Code Minier
  - le Code Rural et de la pêche maritime
  - le Code de l'Environnement
  - les autres législations et réglementations en vigueur
- d) **Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.**  
Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique.
- e) **Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme**  
En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles propres aux lotissements cessent de s'appliquer 10 ans après l'autorisation de lotir ; les règles du PLU en vigueur s'y substituent automatiquement, sauf dispositions contraires arrêtées par les colotis.

## Article DG 3 - Reconstruction à l'identique

En application de l'article L. 111-15 du code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## Article DG 4 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Il est alors nécessaire de respecter également les règles du présent règlement.

## Article DG 5 - Adaptation mineure

Les dispositions des articles 3 à 12 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

## Article DG 6 - Application de l'article R.151-21 alinéa 3

L'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme stipule que « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le présent règlement s'oppose à cet article, c'est-à-dire que les règles édictées par le présent règlement s'appliquent à chaque construction.

## Article DG 7 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, et en zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UA - UAa - UAb - UB - UC - UD – UE - UT**

(Articles L151-1 – L151-41 - R. 123-4 - R.123.5)

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.123- 5)

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AUL**

(Articles L151-1 - R. 123-4 - R.123.6)

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A**

(Articles L151-1 - R. 123-4 - R.123.7)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

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

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N - NL – Nc - Nj**

(Articles L151-1 – L.151-25)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

## Article DG 8 – Accès

Aucune opération ne peut prendre **accès\*** sur:

- les chemins de halage,
- les pistes cyclables,
- les sentiers touristiques,
- les voies express et les autoroutes,
- les déviations, hors agglomérations, des voies à grande circulation.

## Article DG 9 – Voies bruyantes

Les constructions édifiées le long des voies classées bruyantes sont soumises aux dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique aux abords des voies bruyantes.

La commune de MASSIEUX est concernée par deux voies classées voies bruyantes.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets :

- n°95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements
- n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement.

Voie	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximum des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
A 46	1	300 mètres
D 933	3	100 mètres

## Article DG 10 - Espaces libres et plantations / coefficient de biotope et coefficient de pleine terre

### COEFFICIENT DE BIOTOPE ET COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

#### Coefficient de Biotope, l'esprit de la règle

De nouveaux outils au service de la qualité architecturale, du cadre de vie, de la nature en ville, d'un sol fertile.

#### Les principaux objectifs poursuivis

L'introduction et le renforcement de la nature doit être un enjeu majeur du PLU de MASSIEUX.

Cet objectif porte sur l'aménagement de l'espace public, mais doit aussi trouver un relai sur l'espace privé dans le cadre des constructions nouvelles pour atteindre les objectifs de :

- Lutter contre les îlots de chaleur urbains ;
- Préserver et renforcer la nature en ville ;
- Préserver et renforcer la trame verte et bleu propice à la biodiversité ;
- Améliorer la qualité de vie.

Aussi, le PLU met en place un **Coefficient de Biotope par Surface** [CBS] qui offre tout un panel d'options d'aménagement possibles aux concepteurs pour inventer les réponses adaptées et contextualisées.

La pleine terre (PLT) étant le dispositif le plus optimal au regard des objectifs poursuivis, le PLU impose un pourcentage de pleine terre minimal à atteindre. Le CBS a également pour vocation d'appuyer la création :

- de systèmes innovants pour le traitement du stationnement pour respecter les CBS prescrits,
- d'espaces partagés favorables au lien social

### COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) ET SURFACE DE PLEINE TERRE (PLT)

#### Dispositions générales

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en pleine terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de pleine terre sont calculés à la parcelle ou à l'unité foncière.

#### Calcul du Coefficient de Biotope par Surface

Le Coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

#### **CBS = Surface éco-aménagée / Surface de la parcelle**

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées le cas échéant par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

Les surfaces sont pondérées par les ratios suivants :

- **Espaces verts en pleine terre : ratio = 1**

Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement.



**Exemples illustratifs** : pelouse, jardin d'ornement, jardin maraîcher ou horticole, marre, étang, noue.

- **Surfaces imperméables : Ratio = 0**

Revêtement imperméable à l'air ou à l'eau sans végétalisation.



**Exemples illustratifs** : aire de parking en enrobé, allée piétonne en asphalte, en dallage ou en pavés jointoyés au ciment ou à la colle, terrasse en béton, toiture en tuile, zinc ou ardoise.

- **Surfaces semi-ouvertes : Ratio = 0,5**

Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé.



**Exemples illustratifs** : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainants ou à joints engazonnés, bande de roulement.

En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient d'imperméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CBS à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.

**Les bassins de piscine et les bassins d'ornements sont considérés comme des surfaces semi-perméables.**

- **Espaces verts sur dalle : Ratio = 0,7**

Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0,5.



**Exemples illustratifs** : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus de dalle de parking, dispositif de végétalisation hors sol, en bacs ou pots.

En cas de toiture végétalisée\*, les terrasses liées à une habitation, végétalisées ou non, accessibles et situées au dernier niveau du volume construit, se voient affectées d'un ratio de 0.5 pour la première tranche de 20m<sup>2</sup>, au-delà, d'un ratio correspondant au revêtement mis en œuvre.

- **Surfaces verticales végétalisées : Ratio = 0,3**

Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale.



**Exemples illustratifs** : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux.

La surface prise en compte dans le calcul du CBS est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, mur pignon,...). Les surfaces verticales des clôtures et murs de clôtures inférieurs à 2 mètres ne sont pas prises en compte dans le calcul du CBS.

Des jardins verticaux et des jardins suspendus peuvent être aménagés sur les parois verticales et les toitures lorsque des conditions favorables à leur développement sont réunies (murs aveugles, bonne exposition, possibilité d'assurer l'entretien des plantations, arrosage automatique, etc.). Si le mur ou la façade\* intègre sur toute sa hauteur des jardinières, des bacs plantés, ou tous systèmes permettant aux plantes de disposer d'un substrat nourricier le ratio est porté à 0,7.

- **Récupération des eaux de toitures : Ratio = 0,3**

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée\*.

- **Arbres de hautes tiges : Ratio = +0,01**

La plantation d'arbre de haute tige\* donne droit à une majoration du CBS de 0,01 par arbre planté (soit +0,1 pour 10 arbres). Le calcul du CBS des arbres de haute tige s'ajoute au CBS de la surface sur laquelle ils sont plantés (pleine terre, espace vert sur dalle,...).

### **Règles alternatives au CBS et aux surfaces de pleine terre\***

En cas d'impossibilité technique avérée d'atteindre les objectifs chiffrés du CBS ci-dessus exposés, justifiée par :

- L'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux) ;
- La présence de galeries, de cavités souterraines ;

- La configuration du bâti historique sur la parcelle ;
- Les prescriptions liées aux zones inondables ;
- La présence avérée d'un patrimoine archéologique ;
- La présence d'une géo membrane de confinement dans le cadre d'une opération d'aménagement antérieure à l'approbation du PLU ;

La disposition suivante s'applique en lieu et place du CBS : la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de la superficie des espaces libres\* et doit comporter une épaisseur de terre d'au moins 0,80 mètre d'épaisseur, couche drainante comprise.

- **Présence d'une végétation existante**

Si une végétation de qualité est présente sur la parcelle (arbres d'essence « noble », roseraie, espèces protégées, ...), celle-ci devra être préservée au maximum. Les surfaces occupées par ces végétaux pourront bénéficier d'un CBS majoré de 30%. Dans le cas d'un arbre, cette surface concerne la surface au sol correspondant au houppier\*.

- **Constructions existantes**

Les travaux de réhabilitation\* et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS et aux surfaces de pleine terre imposés, sauf sur les secteurs de mutation des zones d'activités et de mixité renforcée. Les extensions devront respecter le CBS applicable sur la parcelle et seront soumises aux surfaces de pleine terre imposées.

Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions et les aménagements ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes : pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,

## **FICHE D'AIDE AU CALCUL DU COEFFICIENT BIOTOPE DE SURFACE**

### **Et du taux minimum de surface aménagée en pleine terre**

Afin de limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des surfaces, la collectivité a choisi d'imposer un coefficient de végétalisation sur l'ensemble du territoire. Ce coefficient permet également de garantir la préservation d'espaces naturels. Il est composé d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et d'un Coefficient de Pleine Terre.

Ces 2 éléments font partie intégrante de toute autorisation de construire, ainsi l'absence de ces 2 renseignements entrainera une demande de pièce manquante. Lors de la constitution de votre dossier, il faut impérativement remplir les tableaux ci-dessous et nous les restituer.

Pour le calcul du CBS, une pondération a été mise en place en fonction de la nature de la surface : un coefficient de valeur écologique selon le type de surface est ainsi précisé dans le tableau ci-dessous. Une fois votre surface écoaménageable (A) déterminée, il suffit de la diviser par la surface totale du terrain (B) pour obtenir le CBS, qui devra être conforme au niveau retenu selon la zone où vous vous trouvez (se référer au plan de zonage du Plan local d'Urbanisme).

### **La Pleine Terre**

Pour calculer la pleine terre, il suffit de prendre la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire la terre végétale en lien direct avec les strates du sol naturel puis de diviser ce nombre par la surface totale de la parcelle ou de l'unité foncière.

Surface Espaces verts en pleine terre (A)	=
Surface totale de la parcelle (C)	=
Pleine terre : A/C	=

**Exemple :**

Ma parcelle fait 500 m<sup>2</sup>, j'ai 250 m<sup>2</sup> de jardin : 250/500 = 0,5

Mon coefficient de pleine terre sera donc de 0,5

Ce coefficient doit être conforme à la zone où se situe le projet (cf Plan de zonage du PLU).

La Pleine Terre n'est demandée que pour les nouvelles constructions et les extensions. Elle ne s'applique pas aux réhabilitations.

**Le Coefficient de Biotope (CBS) par surface**

S'applique aux nouvelles constructions et aux extensions. Il ne s'applique pas à la réhabilitation et au changement de destination.

Types de surfaces	Description du type de surface	Coefficient de valeur écologique	Surfaces Eco-aménageables
<b>Surfaces imperméables</b>	Revêtement imperméable à l'eau et à l'air, sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec couche de mortier, toiture en tuiles-zinc-ardoise...)	.....X 0	=
<b>Espaces verts en pleine terre</b>	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel	.....X 1	=
<b>Surfaces semi-ouvertes</b>	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, ou semi-végétalisé (ex : graviers, dallage bois, stabilisé, pierre de treillis de pelouse,...)	.....X 0,5	=
<b>Surfaces semi-ouvertes</b>	Piscine	.....X 0,5	=
<b>Espaces verts sur dalles</b>	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30cm (ex : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée au-dessus d'un parking, végétalisation hors sol-bacpot,...)	.....X 0,7	=
<b>Espaces verts sur dalles</b>	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 30cm	.....X 0,5	=
<b>Surfaces verticales végétalisées</b>	Bordures en terre ou dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale (ex : mur végétalisé à partir du sol ou dispositif implanté sur le mur, soutènement permettant le développement des végétaux,...)	.....X 0,3	=
<b>Récupération des eaux</b>	Surface des toitures faisant l'objet de la collecte des eaux (ne s'applique pas en cas de toiture végétalisée)	.....X 0,3	=
	Total surfaces écoaménageable (A)		=
	Surface du terrain (B)		=
	CBS : A/B		=

## TRAITEMENT DES ESPACES EXTERIEURS/PLANTATIONS

1. **Les espaces boisés classés (EBC)\*** à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2 (ex L130.1) du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.  
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.  
Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
2. **Les éléments végétaux, parcs, haies, arbres** repérés au titre de l'article L.151-19 (ex L.123-1-5.7°) du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.
3. **Le corridor écologique du Grand Rieux est identifié au titre de l'article R.123-11-i du Code de l'Urbanisme** comme espace contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

- *Préservation de la continuité écologique*

Aucune structure ou infrastructure ne devra interrompre la continuité écologique. Si des ouvrages de franchissement s'avèrent nécessaires, ceux-ci devront être conçus de manière à ne pas altérer le caractère naturel de cette continuité écologique en préservant ou en reconstituant la ripisylve ainsi que la circulation de la faune terrestre et aquatique.

- *Préservation de l'intégrité du cours d'eau et de ses abords*

Les exhaussements\*, affouillements\*, dépôts de matériaux sont interdits. De manière générale toute intervention est interdite sur le lit du cours d'eau à l'exception des travaux d'entretien et de gestion, de sécurité, de protection des berges, de restauration du milieu physique, naturel et aquatique, de valorisation touristique dans le respect du milieu naturel, réalisés ou faits réaliser par l'Etat, les collectivités territoriales, les syndicats de rivière, les syndicats d'aménagement hydraulique.  
Tout prélèvement d'eau est soumis à déclaration ou autorisation.

- *Préservation et entretien du milieu naturel*

Les travaux d'entretien des espaces naturels en bordure du Grand Rieux devront être réalisés de manière à préserver le milieu naturel et ne pas aggraver le risque inondation. Les déchets verts ne doivent pas être stockés sur place. Les espèces invasives ne doivent pas être implantées et doivent faire l'objet de mesures d'élimination adaptées. C'est notamment le cas :

- des Renouées du Japon,
- du Raisin d'Amérique,
- des Balsamines de l'Himalaya,
- des Balsamines de Balfour,
- des Balsamines à petites fleurs,
- des bambous,
- ...

## LEXIQUE

### ABRIS DE PISCINE

Ouvrage devant recouvrir impérativement le bassin de la piscine et éventuellement une terrasse adjacente. L'ouvrage devra impérativement être en matériaux translucide (plexiglas et/ou verre).

### ACCÈS

Espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

### ALIGNEMENT

Limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public ou la limite de la voie pour les voies privées.

### ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les piscines sont considérées comme construction annexe.

### ARBRE DE HAUTE TIGE

Toute espèce ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum L=2,5 m x l=2,5 m x P=1,5m.

### BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ

Il est défini une bande de constructibilité, dite principale, d'une profondeur de 21 m mesurée depuis l'alignement. Au-delà des 21 m, est définie une bande de constructibilité dite secondaire.

### CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

### CHANGEMENT DE DESTINATION

Modification de l'usage d'un bâtiment, avec ou sans travaux, selon les 5 destinations ou les 20 sous-destinations prévues à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme. (cf. liste des destinations et sous destinations ci-après).

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R421-17 du code de l'urbanisme s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du code de l'urbanisme s'effectue sur la base des seules destinations. Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.

En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination. Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du code de l'urbanisme, le contrôle porte sur les sous-destinations.

### CHEMINS OU CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

Les chemins ou cheminements piétonniers visés dans le règlement du PLU sont ceux affectés à la circulation des piétons ou autres modes doux et dont la largeur d'une limite de propriété à l'autre est inférieure ou égale à 4 m.

### CLAIRE-VOIE

Sont considérées comme des dispositifs de clôture à claire-voie les clôtures ajourées qui laissent passer la lumière et qui comprennent une part importante de vide (40% de jours par m<sup>2</sup> au minimum).

### COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Le coefficient fixe une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, perméable ou semi-perméable,

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU prévoit un coefficient différent pour chacune d'entre elles permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

#### CONSTRUCTION ENTERRÉE

Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines sont pris en compte les margelles ainsi que les dispositifs de sécurité.

#### CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions enterrées et les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol.

#### ESPACE LIBRE

Espace de la parcelle ou de tènement non occupé par une ou des constructions.

#### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs électriques, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

#### EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

#### EXTENSION

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

#### FOISONNEMENT DES STATIONNEMENTS

Le foisonnement des stationnements permet une réduction du nombre de places de stationnement à réaliser en cas d'opération mixte (exemple : les places foisonnées peuvent servir indifféremment aux usagers de bureaux et aux résidents des logements).

#### HOUPPIER

Partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux).

#### JARDINS FAMILIAUX, JARDINS PARTAGÉS

Espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités géré par un organisme habilité ou la collectivité. Les jardins familiaux et jardins partagés sont considérés comme relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

#### LAMBREQUIN

Pièce ou ornement en bois ou en métal fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre, permettant notamment l'occultation d'éléments techniques.

#### LIMITES SÉPARATIVES

Limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :

- les limites latérales qui donnent sur emprises publiques ou les voies au sens du code de la voirie routière,
  - les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.
- En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

### LOGEMENT DE FONCTION

Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

### LOGEMENT ABORDABLE

Logements à loyer modéré et logements en accession abordable à la propriété.

### LOGEMENT A LOYER MODÉRÉ

Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L-302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), à l'exception des logements relevant de l'agrément Prêt Social de Location Accession (PSLA).

### LUCARNE

Croisée ou châssis en saillie sur la pente d'un toit.

### MARGE DE RECU

Bande de terrain inconstructible ou de constructibilité limitée dont la largeur est comptée à partir de l'alignement ou d'une emprise publique. Sur cette bande de terrain, les nouvelles constructions admises sont très limitées et les travaux d'amélioration des constructions existantes peuvent y être admis. Cette marge de recul peut être exprimée graphiquement ou par une norme chiffrée.

### NIVEAU

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

### NIVEAU DROIT

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, sur une même verticale. L'ensemble du niveau droit se définit par une hauteur unique entre deux surfaces totalement planes. Ne sont donc pas pris en compte les espaces de mezzanines, etc.

### OUVRAGES EN SAILLIE

Oriels (fenêtre en encorbellement), balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures...

### OPERATION D'ENSEMBLE

Sont considérés comme faisant partie d'une opération d'ensemble :

- les permis compris dans un périmètre opérationnel d'aménagement (ZAC, lotissement, concession d'aménagement, permis d'aménager...),
- les permis portant sur l'intégralité du périmètre d'un site de projet délimité aux documents graphiques,
- les permis conjoints portant sur plusieurs unités foncières contiguës,
- les permis successifs s'inscrivant dans un projet global à l'échelle d'un site de projet,
- les permis portant sur plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance,
- les permis localisés dans un quartier relevant du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) d'intérêt national ou régional.

Dans les zones à urbaniser (AU), les opérations d'ensemble devront concerner l'intégralité de la zone, hors voies et emprises publiques existantes.

### PARCELLE EN DRAPEAU

Parcelle, généralement issue d'une division foncière, ayant un accès très étroit sur le domaine public et qui s'élargit en cœur d'îlot.

### PLEINE TERRE

Espace non bâti, perméable et végétalisé en lien direct avec les strates naturelles du sol. Les ouvrages d'infrastructures profonds (réseaux, canalisations...) et les conduits d'infiltration des eaux pluviales de rétention ne sont pas de nature à disqualifier un espace en pleine terre.

### PILIER DE PORTAIL

Supports situés de part et d'autre d'un portail. Les piliers de portail sont autorisés pour une hauteur de 2 mètres maximum et sur 1,5 mètre linéaire maximum. En limite de propriété et au-delà de 1,5 mètre linéaires l'ouvrage est considéré comme un mur plein de clôture.

#### RECU

Distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies ou des emplacements réservés. Il se mesure horizontalement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies ou emplacements réservés.

#### RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité de tout ou partie d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

#### RETRAIT

Distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

#### REZ-DE CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur et situé au-dessus de celui-ci.

#### SOL OU TERRAIN NATUREL

Sol existant avant travaux, remblai ou déblai

#### SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains, enterrés ou semi-enterrés, situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

#### TÈNEMENT, TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire et définissant l'emprise du projet.

#### VÉGÉTATION EXTENSIVE

Plantes robustes à faible développement qui poussent dans une épaisseur de substrat comprise entre 5 et 15 cm.

#### VÉGÉTATION INTENSIVE

Plantes, arbustes ou arbres pouvant se développer dans 30 cm de substrat et plus.

#### VÉGÉTATION SEMI-INTENSIVE

Plantes robustes capables de se développer dans une épaisseur de substrat variant de 15 à 30 cm.

#### VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Sont pris en compte les emplacements réservés relatifs à l'aménagement de la voirie.

## **TITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

### **AUX ZONES URBAINES**

---

# REGLEMENT DE LA ZONE UA

---

## Caractère de la zone UA

La zone UA a une fonction principale d'habitat. Le tissu urbain est dense et composé d'habitat individuel, groupé et collectif.

La zone UA est destinée à être renforcée en favorisant les opérations d'habitat groupé et collectif.

Cette zone comprend quatre sous-secteurs :

- Le secteur UA qui correspond à une zone d'habitat dense proche de toutes les voies et moyens de communication actuels amenés à être développés, notamment la future ligne du BHNS. La densification doit cependant veiller à éviter les nuisances avec la fonction habitat.
- Le secteur UAa qui correspond à une zone d'habitat dense proche de toutes les voies et moyens de communication actuels amenés à être développés. La densification doit cependant veiller à éviter les nuisances avec la fonction habitat.
- Le secteur UAb qui correspond à une zone d'habitat dense proche de toutes les voies et moyens de communication actuels amenés à être développés. La densification doit cependant veiller à éviter les nuisances avec la fonction habitat.
- Le secteur UAc qui correspond à une zone d'habitat essentiellement individuel et groupé dans laquelle la densité sera moindre pour des raisons de topographie plus complexe et d'accès moins adaptés à une trop forte densité.

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

### Article UA 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdits:

- Les constructions et changements de destination, à usage d'exploitation agricole ou forestière, de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux, d'hôtels, de restaurants, d'entrepôts ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure ;
- Les sous-sol enterrés ;
- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs ;
- Les antennes relais,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article UA 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions sous réserve d'être compatibles avec le risque de retraits et gonflements argileux ;
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation des bâtiments, existants avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- L'aménagement des constructions agricoles déjà existantes dans la zone ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol qui s'imposent dans le cadre d'un programme de construction, d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.  
Le calage altimétrique des constructions sera défini de manière à limiter les mouvements de terrain et à minimiser l'importance des talus.

### Article UA 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, adaptée à l'usage prévu, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil ou par un chemin rural s'agissant des constructions et installations agricoles.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La 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.

#### 1 - Accès

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès véhicules au maximum, même dans le cas d'opérations groupées ou d'habitat collectif.

- Le nombre d'accès étant limité, la localisation et la configuration des accès devront être déterminées en tenant compte :
  - Des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
  - Des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public ou de la voie de desserte limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes et cyclables, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt) ; - De la présence des plantations, mobiliers urbains et accessoires de voirie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.  
Pour les portails d'accès des nouveaux bâtiments donnant sur une route départementale, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes, de celui des Combes et des Doriers, un recul de 5 mètres est imposé par rapport à la voie.

Le long des routes départementales, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes et de celui des Combes, le regroupement des accès nécessaires est impératif. Tout nouvel accès sera interdit si une autre alternative est possible.

Un retrait des portails d'accès et de leurs piliers sera exigé par rapport aux voies ouvertes (distance de la chaussée jusqu'à la limite de propriété) à la circulation publique (impasse comprise), afin de permettre au minimum l'arrêt d'une voiture particulière. Ce recul sera dimensionné en fonction de la localisation du projet et de la sécurité routière. Un dispositif d'ouverture automatique du portail pourra être recommandé.

Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies\* et emprises publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

## 2) Voirie

Toute voie nouvelle de desserte collective ouverte à la circulation publique doit être réalisée avec au minimum 4,50 mètres de chaussée. Les plateformes devront intégrer au minimum un trottoir afin d'assurer la circulation sécurisée des piétons. Une piste cyclable pourra être exigée en fonction de la nature et de localisation du projet.

Les voies créées devront permettre une récupération et un stockage des eaux de ruissellement de manière à permettre une restitution compatible avec le milieu récepteur ou le réseau d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les voies de desserte collective ouverte à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de façon à ce que les véhicules, notamment les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour sans nécessiter de marche arrière. Dans le cas d'opération en impasse, des connexions permettant la circulation des piétons et des cyclistes pourront être imposées avec les opérations voisines.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les dessertes des opérations d'ensemble intégreront un ou des espaces réservés au stockage des conteneurs à déchets ménagers (Ce ou ces espaces devront impérativement être clos et couverts) ainsi qu'au regroupement des boîtes à lettres.

## Article UA 4 : Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées domestiques

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.

#### b) Eaux usées non domestiques

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.
- La vidange des piscines s'effectue par épandage superficiel ou rejet dans les eaux pluviales, après neutralisation chimique, (soit une durée d'un mois sans traitements) et autorisation de l'autorité compétente. Les eaux de lavage des filtres s'évacuent dans le réseau d'eaux usées.

#### c) Eaux pluviales et de ruissellement

Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.
- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 20 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Un prétraitement pourra être imposé pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (zones de dépotage, aires de distribution de carburant, quais de déchargements, ...).
- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.
- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doit être conçu pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.
- Les ouvrages de rétention de type bassin sur le lit mineur d'une rivière ou d'un fossé à écoulement permanent sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique qui sera à démontrer.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

#### Principe général

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer ou interdiction générée par le Plan de Prévention du Risque Inondation sur des secteurs à risque de glissement de terrain.
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour de 30 ans la plus contraignante.
  - Les ouvrages de stockage et de rétention devront restituer les eaux pluviales avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.
- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-avant s'applique.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

### 3 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra obligatoirement être clos et couvert, devra disposer d'une alimentation en eau et une bonde raccordée aux eaux usées. Le local devra être facilement accessible pour les habitants et le cas échéant l'entreprise chargée de la sortie des bacs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réaménagement, réhabilitation ou d'extension des constructions existantes n'entraînant pas la création de logements supplémentaires.

En cas d'opération d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

#### **4 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de téléphone et télédistribution doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain en partie privative et dans les opérations d'ensemble.

#### **5 - Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent bénéficier d'un éclairage public des voies de circulation adapté à l'opération. L'éclairage sera obligatoirement réalisé en basse consommation.

## **Article UA 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

## **Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique\* et emprises publiques**

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres, à compter de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies de circulation ouvertes à la circulation publique\* existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétaires voisins.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Des murs encadrant les portails en retraits par rapport à la voie

Des implantations à la limite de l'alignement\* peuvent être admises dans les cas suivants :

- les ouvrages de clôture dans le respect des dispositions de l'article UA 11
- les murs techniques\*, dont la hauteur et la longueur sont limitées à 2 mètres

#### **Le long de la D 933**

Le recul des constructions sur l'Est de la voie est de 30 mètres à partir de l'alignement\* Ouest bâti ou parcellaire de la RD 933.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement\*.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

## Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Toutefois la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants:

- les ouvrages de clôture dans le respect des dispositions de l'article UA 11
- les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. Le volume de la nouvelle construction ne devra dépasser ni en hauteur, ni en largeur la ou les constructions préexistantes ;
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Pour les constructions principales : Si sur une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur et que sur le tènement voisin, il n'y a pas de bâtiment de plus de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à moins de 5 mètres de la limite séparative (la distance est comptée en tout point du bâtiment existant).
- Pour les annexes : Les constructions sur la limite séparative peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur la limite séparative et sous réserves qu'elles ne pas dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 6 mètres linéaires au total de l'ensemble des limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

## Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Cette distance ne s'applique pas :

- Aux annexes et aux piscines.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Les constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément.

## Article UA 9 - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)\*

Les C.E.S.\* maximum applicables se différencient de la manière suivante :

Secteur UA : non règlementé  
Secteur UAa : non règlementé  
Secteur UAb : C.E.S. de 0,25  
Secteur UAc : C.E.S. de 0,20

Sont exclus du calcul du CES :

- Les bassins de piscines
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsque leur longueur est inférieure à 80 centimètres,
- et dans la limite de 40m<sup>2</sup> par tènement foncier les constructions ouvertes sur la moitié de leur périphérie (auvents, terrasses couvertes ouvertes, pool house ouvert...). Au-delà de 40m<sup>2</sup> d'emprise par tènement foncier ces constructions sont constitutrices d'emprise au sol.

## Article UA 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres en zone UA  
La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres en zone UAa, UAb, UAc

La hauteur des annexes\* est limitée à 3,30 mètres.

Toutefois une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise en cas de reconstruction à l'identique ou dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général et collectif.

## Article UA 11 - Aspect des constructions

L'architecture des constructions et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

### Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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. Les constructions et ouvrages devront respecter la charte chromatique annexée.

Les murs en matériaux bruts doivent impérativement être revêtus d'un enduit s'il y a lieu.

Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits. Les bétons utilisés en façades ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques ou matricés.

Les règles qui suivent ne concernent pas les installations et les locaux techniques nécessaires aux services publics et / ou d'intérêts collectifs.

## a) Toitures

Les toitures devront avoir une pente maximum de 45%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent s'apparenter, aux tuiles annexées dans la charte chromatique.

Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.

- La réfection à l'identique des toitures existantes peut-être imposée.
- Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas, serres et les abris des piscines, qui pourront être translucides.
- Le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être entièrement végétalisées sauf si elles jouent un rôle de rétention des eaux pluviales.
- Le dernier étage des constructions dépassant 2 niveaux devra être conçu en attique et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux

## b) Façade

Les différentes façades du ou des bâtiment(s) et les annexes maçonnées seront traitées de manière homogène.

## c) Clôtures

De manière générale, les murets ou murs sont **enduits** dans les tons traditionnels du secteur (voir charte chromatique en annexe 2). Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôle, plaques de béton, panneau de bois léger, film plastique, bâche, **parpaings non enduits** et tous matériaux en ayant l'aspect.

- Les murs édiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes\* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures seront intégralement réalisées (construction et finitions) en une seule fois.

Concernant les piliers de portail, ils sont autorisés pour une hauteur de 2 mètres maximum et sur 1,5 mètre linéaire maximum. En limite de propriété et au-delà de 1,5 mètre linéaire l'ouvrage est considéré comme un mur plein de clôture.

Les portails doivent également comporter un dispositif de claire-voie ajouré à 20% de sa surface.

**Pour les clôtures donnant sur la voie publique** – Elles doivent être constituées:

- Soit de haies vives d'essences locales ;
- Soit de grilles ou de grillages qui pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait ;
- Soit d'un muret plein enduit ou en pierre, dont la hauteur sera limitée à 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie\* à l'exclusion des murs percés de meurtrières..., ou d'une grille ou d'un grillage qui pourra être aussi doublé d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait.
- Soit d'un mur de 2 m le long de la RD 933, côté Est, à partir du n°499 de la rue de la Genetière et jusqu'à la limite Nord de la zone UA sur la RD 933, Les murs d'une hauteur max de 2 m sont autorisés pour des raisons de protection acoustique.

**Pour les clôtures donnant sur limite séparative** - Elles doivent être constituées:

- de haies vives d'essences locales ;
- de grilles ou de grillages qui pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait ;

- d'un muret plein enduit ou en pierre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie\* à l'exclusion des murs percés de meurtrières..., ou d'une grille ou d'un grillage qui pourra être aussi doublé d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait.

**De plus, dans les secteurs concernés par un Plan de Prévention Risques Inondation de la Saône et ses affluents** (rouge et bleue) lorsqu'une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- Soit d'un grillage ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de tout autre dispositif à claire-voie ajouré à 80% de sa surface.
- Les portails doivent également comporter un dispositif de claire-voie ajouré à 80% de sa surface.

Dans tous les cas, les clôtures doivent impérativement être entretenues dans le temps

#### **d) Traitement de espaces extérieurs**

Les aires de stockage et dépôts extérieurs de matériaux, matériels et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies\* et espaces publics. Elles devront être masquées par des écrans de verdure ou tout autre dispositif opaque respectant les règles du PLU.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

#### **Article UA 12 - Stationnement**

##### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques. Les garages, places et parcs de stationnements doivent être implantés de manière à ce que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UA3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum. Les places de stationnement peuvent être à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum pour la création de logements:

- Maison individuelle dont le tènement est inférieur à 500 m<sup>2</sup> ou, deux places de stationnement minimum.
- Maison individuelle dont le tènement est supérieur à 500 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement minimum.
- Immeuble collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif :
  - Une place par logement du studio au type 2
  - Deux places par logement du type 3 ou type 4
  - Trois places par logement pour les types 5 et plus.

Ces normes s'appliquent également aux divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme.

Ces normes ne s'appliquent pas pour les habitations d'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6°) du I de l'article L 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, soumis à un maximum d'1 place par logement ;

Pour une opération d'ensemble, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues. Leur nombre doit être égal à 25% du nombre total de logements.

Pour les constructions\* d'artisanat et de commerce de détail de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments\* affectés à la vente.

La règle ci-dessus ne s'applique pas à la création ou l'extension\* d'un point permanent de retrait (drive) par la clientèle d'achats commandés en ligne par voie télématique. Seul des places de stationnements devront être prévues pour le personnel.

Les surfaces des espaces de stationnement extérieurs seront intégrées au calcul du coefficient de biotope.

### **Stationnement des cycles**

Des espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimums figurant ci-après.

- Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements : 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- Pour les autres constructions\* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions\*.

## **Article UA 13 - Espaces libres et plantations**

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...)

- Concernant la Zone UA le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,2
- Concernant la Zone UA le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,3
  
- Concernant la Zone UAa le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,2
- Concernant la Zone UAa le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,3
  
- Concernant la Zone UAb le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,4
- Concernant la Zone UAb le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,5
  
- Concernant la Zone UAc le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,4
- Concernant la Zone UAc le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,5

**Pour vous aider au calcul du coefficient Biotope de surface et du taux minimum de surface aménagée en pleine terre, veuillez-vous référer à l'article DG 10**

### **Traitement des espaces extérieurs / plantations**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements\* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés:

- Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.
- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire ou pour des raisons de sécurité publique qui le justifieraient.
- Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

De façon générale, les espèces invasives sont prosrites et les essences allergènes sont à éviter.

Un soin particulier sera apporté à la conception et au traitement des talus en tenant compte des caractéristiques des sols. Les dispositifs de retenue des terres de type module préfabriquée sont proscrits. La mise en œuvre de plantations sur bâches est interdite. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des couvre sol adaptés au sol et au climat.

Si le terrain naturel\* n'est pas modifié par la construction, la végétation en place sera conservée et gérée de manière sélective pour favoriser les végétaux les plus intéressants.

Les espaces boisés classés tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L 113-2 (ex L130-1) du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

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

#### **Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

### **SECTION 4 - Conditions techniques particulières**

#### **Article UA 15 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article UA 16 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

---

# REGLEMENT DE LA ZONE UB

---

## Caractère de la zone UB

La zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend également des commerces, des services, des équipements et des activités non nuisantes, soit une mixité des fonctions urbaines. La mixité des fonctions de la zone UB est un atout à conforter.

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

### Article UB 1- Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites:

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, d'industrie ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure ;
- Les sous-sol enterrés ;
- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs\* ;
- Les antennes relais ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules\* ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article UB 2- Occupations et utilisations du sol à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage commercial dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente maximum par commerce ;
- Les installations classées pour l'environnement, dans la mesure où elles ne créent pas de nuisances ou des risques notables pour le voisinage.
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation des bâtiments, existants avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone.

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

### Article UB 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, adaptée à l'usage prévu, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil ou par un chemin rural s'agissant des constructions et installations agricoles.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La 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.

#### 1 - Accès

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès véhicules au maximum, même dans le cas d'opérations groupées ou d'habitat collectif.

- Le nombre d'accès étant limité, la localisation et la configuration des accès devront être déterminées en tenant compte :
  - Des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
  - Des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public ou de la voie de desserte limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes et cyclables, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt) ; - De la présence des plantations, mobiliers urbains et accessoires de voirie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.  
Pour les portails d'accès des nouveaux bâtiments donnant sur une route départementale, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes, de celui des Combes et des Doriers, un recul de 5 mètres est imposé par rapport à la voie.

Le long des routes départementales, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes et de celui des Combes, le regroupement des accès nécessaires est impératif. Tout nouvel accès sera interdit si une autre alternative est possible.

Un retrait des portails d'accès et de leurs piliers\* sera exigé par rapport aux voies ouvertes (distance de la chaussée jusqu'à la limite de propriété) à la circulation publique\* (impasse comprise), afin de permettre au minimum l'arrêt d'une voiture particulière. Ce recul sera dimensionné en fonction de la localisation du projet et de la sécurité routière. Un dispositif d'ouverture automatique du portail pourra être recommandé.

Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies\* et emprises publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

## 2 - Voirie

Toute voie nouvelle de desserte collective ouverte à la circulation publique\* doit être réalisée avec au minimum 4,50 mètres de chaussée. Les plateformes devront intégrer au minimum un trottoir afin d'assurer la circulation sécurisée des piétons. Une piste cyclable pourra être exigée en fonction de la nature et de localisation du projet.

Les voies créées devront permettre une récupération et un stockage des eaux de ruissellement de manière à permettre une restitution compatible avec le milieu récepteur ou le réseau d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les voies de desserte collective ouverte à la circulation publique\* se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules, notamment les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour sans nécessiter de marche arrière. Dans le cas d'opération en impasse, des connexions permettant la circulation des piétons et des cyclistes pourront être imposées avec les opérations voisines.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les dessertes des opérations d'ensemble intégreront un ou des espaces réservés au stockage des conteneurs à déchets ménagers (Ce ou ces espaces devront impérativement être clos et couverts) ainsi qu'au regroupement des boîtes à lettres.

## Article UB 4 : Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées domestiques

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.

#### b) Eaux usées non domestiques

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.
- La vidange des piscines s'effectue par épandage superficiel ou rejet dans les eaux pluviales, après neutralisation chimique, (soit une durée d'un mois sans traitements) et autorisation de l'autorité compétente. Les eaux de lavage des filtres s'évacuent dans le réseau d'eaux usées.

#### d) Eaux pluviales et de ruissellement

Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.
- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 20 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Un prétraitement pourra être imposé pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (zones de dépotage, aires de distribution de carburant, quais de déchargements, ...).
- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.
- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doit être conçu pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.

- Les ouvrages de rétention de type bassin sur le lit mineur d'une rivière ou d'un fossé à écoulement permanent sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique qui sera à démontrer.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

#### Principe général

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour de 30 ans la plus contraignante.
  - Les ouvrages de stockage et de rétention devront restituer les eaux pluviales avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.
- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-avant s'applique.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

### 3 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra obligatoirement être clos et couvert devra disposer d'une alimentation en eau et une bonde raccordée aux eaux usées. Le local devra être facilement accessible pour les habitants et le cas échéant l'entreprise chargée de la sortie des bacs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réaménagement, réhabilitation ou d'extension des constructions existantes n'entraînant pas la création de logements supplémentaires.

En cas d'opération d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

### 4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de téléphone et télédistribution doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain en partie privative et dans les opérations d'ensemble.

### 5 - Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent bénéficier d'un éclairage public des voies de circulation adapté à l'opération. L'éclairage sera obligatoirement réalisé en basse consommation.

## Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé

## Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique\* et emprises publiques

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres, à compter de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies de circulation ouvertes à la circulation publique\* existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétaires voisins.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Des murs encadrant les portails en retraits par rapport à la voie

Des implantations à la limite de l'alignement\* peuvent être admises dans les cas suivants :

- les ouvrages de clôture dans le respect des dispositions de l'article UA 11
- les murs techniques\*, dont la hauteur et la longueur sont limitées à 2 mètres

### **Le long de la D 933**

Le recul des constructions sur l'Est de la voie est de 30 mètres à partir de l'alignement\* Ouest bâti ou parcellaire de la RD 933.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement\*.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

## Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants:

- les ouvrages de clôture dans le respect des dispositions de l'article UB 11
- les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. Le volume de la nouvelle construction ne devra dépasser ni en hauteur, ni en largeur la ou les constructions préexistantes ;
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre ;
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

- Pour les constructions principales : Si sur une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur et que sur le tènement voisin, il n'y a pas de bâtiment de plus de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à moins de 5 mètres de la limite séparative (la distance est comptée en tout point du bâtiment existant).
- Pour les annexes : Les constructions sur la limite séparative peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur la limite séparative et sous réserves qu'elles ne pas dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 6 mètres linéaires au total de l'ensemble des limites séparatives.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

## Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Cette distance ne s'applique pas :

- Aux annexes et aux piscines.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Les constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément.

## Article UB 9 - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)\*

Non règlementé

## Article UB 10 - Hauteur des constructions\*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres. La hauteur des annexes\* est limitée à 3 mètres.

Toutefois une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre ou dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général et collectif.

## Article UB 11 - Aspect des constructions

L'architecture des constructions\* et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

## Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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. Les constructions et ouvrages devront respecter la charte chromatique annexée.

Les murs en matériaux bruts doivent impérativement être revêtus d'un enduit s'il y a lieu.

Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits. Les bétons utilisés en façades ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques ou matricés.

Les règles qui suivent ne concernent pas les installations et les locaux techniques nécessaires aux services publics et / ou d'intérêts collectifs.

### a) Toitures

Les toitures devront avoir une pente maximum de 45%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent s'apparenter, aux tuiles annexées dans la charte chromatique.

Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.

- La réfection à l'identique des toitures existantes peut-être imposée.
- Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas, serres et les abris des piscines, qui pourront être translucides.
- Le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être entièrement végétalisées sauf si elles jouent un rôle de rétention des eaux pluviales.
- Le dernier étage des constructions dépassant 2 niveaux devra être conçu en attique\* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux
- Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes\* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales\*.

### b) Façade

Les différentes façades du ou des bâtiment(s) et les annexes maçonnées \* seront traitées de manière homogène.

### c) Clôtures\*

De manière générale, les murets ou murs sont **enduits** dans les tons traditionnels du secteur (voir charte chromatique en annexe 2). Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôle, plaques de béton, panneau de bois léger, film plastique, bâche, **parpaings non enduits** et tous matériaux en ayant l'aspect.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres

Les clôtures seront intégralement réalisées (construction et finitions) en une seule fois.

Concernant les piliers de portail, ils sont autorisés pour une hauteur de 2 mètres maximum et sur 1,5 mètre linéaire maximum. En limite de propriété et au-delà de 1,5 mètre linéaire l'ouvrage est considéré comme un mur plein de clôture.

Les portails doivent également comporter un dispositif de claire-voie ajouré à 20% de sa surface.

**Pour les clôtures donnant sur la voie publique** – Elles doivent être constituées:

- Soit de haies vives d'essences locales ;
- Soit de grilles ou de grillages qui pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait ;
- Soit d'un muret plein enduit ou en pierre, dont la hauteur sera limitée à 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie\* à l'exclusion des murs percés de meurtrières..., ou d'une grille ou d'un grillage qui pourra être aussi doublé d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait.

**Pour les clôtures donnant sur limite séparative** - Elles peuvent être constituées:

- de haies vives d'essences locales ;
- de grilles ou de grillages qui pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait ;
- d'un muret plein enduit ou en pierre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie\* à l'exclusion des murs percés de meurtrières..., ou d'une grille ou d'un grillage qui pourra être aussi doublé d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait.☒

**De plus, dans les secteurs concernés par un Plan de Prévention Risques Inondation de la Saône et ses affluents** lorsqu'une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- Soit d'un grillage ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de tout autre dispositif à claire-voie ajouré à 80% de sa surface.
- Les portails doivent également comporter un dispositif de claire-voie ajouré à 80% de sa surface.

Dans tous les cas, les clôtures doivent impérativement être entretenues dans le temps

#### **d) Traitement de espaces extérieurs**

Les aires de stockage et dépôts extérieurs de matériaux, matériels et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies\* et espaces publics. Elles devront être masquées par des écrans de verdure ou tout autre dispositif opaque respectant les règles du PLU.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques. Les garages, places et parcs de stationnements doivent être implantés de manière à ce que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UB 3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum. Les places de stationnement peuvent être à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum pour la création de logements:

- Maison individuelle dont le tènement est inférieur à 500 m<sup>2</sup> ou, deux places de stationnement minimum.
- Maison individuelle dont le tènement est supérieur à 500 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement minimum.
- Immeuble collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif :
  - Une place par logement du studio au type 2
  - Deux places par logement du type 3 ou type 4
  - Trois places par logement pour les types 5 et plus.

Ces normes s'appliquent également aux divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme.

Ces normes ne s'appliquent pas pour les habitations d'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6°) du I de l'article L 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, soumis à un maximum d'1 place par logement ;

Pour une opération d'ensemble, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues. Leur nombre doit être égal à 25% du nombre total de logements.

Pour les constructions\* d'artisanat et de commerce de détail de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments\* affectés à la vente.

La règle ci-dessus ne s'applique pas à la création ou l'extension\* d'un point permanent de retrait (drive) par la clientèle d'achats commandés en ligne par voie télématique. Seul des places de stationnements devront être prévues pour le personnel.

Les surfaces des espaces de stationnement extérieures seront intégrées au calcul du coefficient de biotope.

### **Stationnement des cycles**

Des espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimums figurant ci-après.

- Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements : 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- Pour les autres constructions\* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions\*.

## **Article UB 13 - Espaces libres et plantations**

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...)

- Concernant la Zone UB le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,4
- Concernant la Zone UB le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,5

**Pour vous aider au calcul du coefficient Biotope de surface et du taux minimum de surface aménagée en pleine, veuillez-vous référer à l'article DG 10**

### **Traitement des espaces extérieurs / plantations**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements\* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés:

- Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.
- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire ou pour des raisons de sécurité publique qui le justifieraient.

- Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

De façon générale, les espèces invasives sont proscrites et les essences allergènes sont à éviter.

Un soin particulier sera apporté à la conception et au traitement des talus en tenant compte des caractéristiques des sols. Les dispositifs de retenue des terres de type module préfabriquée sont proscrits. La mise en œuvre de plantations sur bâches est interdite. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des couvre sol adaptés au sol et au climat.

Si le terrain naturel\* n'est pas modifié par la construction, la végétation en place sera conservée et gérée de manière sélective pour favoriser les végétaux les plus intéressants.

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

### **Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

## **SECTION 4 - Conditions techniques particulières**

### **Article UB 15 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article UB 16 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

---

# REGLEMENT DE LA ZONE UC

---

## Caractère de la zone UC

La zone UC correspond à la zone d'habitat de type pavillonnaire et d'habitat groupé majoritairement localisé sur le plateau Est de MASSIEUX. La densification de cette zone doit être raisonnée et maîtrisée en raison de la capacité du réseau routier, de la topographie et de la servitude d'eau potable.

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

### Article UC 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites:

- Les constructions, et changement de destination de constructions, à usage agricole, forestier, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôts ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure ;
- Les sous-sol enterrés ;
- Les terrains de camping et de caravanage, les habitations légères de loisirs\* ;
- Les antennes relais,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules\* ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### Article UC 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont autorisés sous conditions :

- Les habitations collectives dans la limite de deux logements maximum ;
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation des bâtiments, existants avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation dominante de la zone ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol qui s'imposent dans le cadre d'un programme de construction, d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.
- Le calage altimétrique des constructions sera défini de manière à limiter les mouvements de terrain et à minimiser l'importance des talus.

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

### Article UC 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, adaptée à l'usage prévu, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil ou par un chemin rural s'agissant des constructions et installations agricoles.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La 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.

## 1 - Accès

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès véhicules au maximum, même dans le cas d'opérations groupées ou d'habitat collectif.

- Le nombre d'accès étant limité, la localisation et la configuration des accès devront être déterminées en tenant compte :
  - Des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
  - Des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public ou de la voie de desserte limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes et cyclables, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt) ; - De la présence des plantations, mobiliers urbains et accessoires de voirie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.  
Pour les portails d'accès des nouveaux bâtiments donnant sur une route départementale, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes, de celui des Combes et des Doriers, un recul de 5 mètres est imposé par rapport à la voie.

Le long des routes départementales, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes et de celui des Combes, le regroupement des accès nécessaires est impératif. Tout nouvel accès sera interdit si une autre alternative est possible.

Un retrait des portails d'accès et de leurs piliers\* sera exigé par rapport aux voies ouvertes (distance de la chaussée jusqu'à la limite de propriété) à la circulation publique\* (impasse comprise), afin de permettre au minimum l'arrêt d'une voiture particulière. Ce recul sera dimensionné en fonction de la localisation du projet et de la sécurité routière. Un dispositif d'ouverture automatique du portail pourra être recommandé.

Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies\* et emprises publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

## 2 - Voirie

Toute voie nouvelle de desserte collective ouverte à la circulation publique\* doit être réalisée avec au minimum 4,50 mètres de chaussée. Les plateformes devront intégrer au minimum un trottoir afin d'assurer la circulation sécurisée des piétons. Une piste cyclable pourra être exigée en fonction de la nature et de localisation du projet.

Les voies créées devront permettre une récupération et un stockage des eaux de ruissellement de manière à permettre une restitution compatible avec le milieu récepteur ou le réseau d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les voies de desserte collective ouverte à la circulation publique\* se terminant en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de façon à ce que les véhicules, notamment les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour sans nécessiter de marche arrière. Dans

le cas d'opération en impasse, des connexions permettant la circulation des piétons et des cyclistes pourront être imposées avec les opérations voisines.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les dessertes des opérations d'ensemble intégreront un ou des espaces réservés au stockage des conteneurs à déchets ménagers (Ce ou ces espaces devront impérativement être clos et couverts) ainsi qu'au regroupement des boîtes à lettres.

## Article UC 4 : Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### e) Eaux usées domestiques

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.

#### f) Eaux usées non domestiques

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.
- La vidange des piscines s'effectue par épandage superficiel ou rejet dans les eaux pluviales, après neutralisation chimique, (soit une durée d'un mois sans traitements) et autorisation de l'autorité compétente. Les eaux de lavage des filtres s'évacuent dans le réseau d'eaux usées.

#### g) Eaux pluviales et de ruissellement

Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.
- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 20 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Un prétraitement pourra être imposé pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (zones de dépotage, aires de distribution de carburant, quais de déchargements, ...).

- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.
- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doit être conçu pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.
- Les ouvrages de rétention de type bassin sur le lit mineur d'une rivière ou d'un fossé à écoulement permanent sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique qui sera à démontrer.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

#### Principe général

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour de 30 ans la plus contraignante.
  - Les ouvrages de stockage et de rétention devront restituer les eaux pluviales avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.
- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-avant s'applique.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

### 3 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra obligatoirement être clos et couvert, devra disposer d'une alimentation en eau et une bonde raccordée aux eaux usées. Le local devra être facilement accessible pour les habitants et le cas échéant l'entreprise chargée de la sortie des bacs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réaménagement, réhabilitation ou d'extension des constructions existantes n'entraînant pas la création de logements supplémentaires.

En cas d'opération d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

### 4 - Electricité, téléphone et télédistribution

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de téléphone et télédistribution doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain en partie privative et dans les opérations d'ensemble.

## 5 - Eclairage des voies

Les voies de desserte doivent bénéficier d'un éclairage public des voies de circulation adapté à l'opération. L'éclairage sera obligatoirement réalisé en basse consommation.

## Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé

## Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique\* et emprises publiques

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres à compter de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies de circulation ouvertes à la circulation publique\* existantes ou à créer.

Des reculs supérieurs pourront être imposés le long du Chemin des Dorriers pour des raisons de sécurité routière.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants:

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétaires voisins.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Des murs encadrant les portails en retraits par rapport à la voie

Des implantations à la limite de l'alignement\* peuvent être admises dans les cas suivants :

- les ouvrages de clôture dans le respect des dispositions de l'article UC 11
- les murs techniques\*, dont la hauteur et la longueur sont limitées à 2 mètres

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement\*.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

## Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants:

- les ouvrages de clôture dans le respect des dispositions de l'article UC 11
- les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. Le volume de la nouvelle construction ne devra dépasser ni en hauteur, ni en largeur la ou les constructions préexistantes ;
- les constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- les constructions édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis valant division, permis d'aménager) ; Cependant, le recul par rapport aux limites séparatives externes de la zone doit satisfaire aux conditions du paragraphe 1.
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- **Pour les constructions principales** : Si sur une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur et que sur le tènement voisin, il n'y a pas de bâtiment de plus de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à moins de 5 mètres de la limite séparative (la distance est comptée en tout point du bâtiment existant).
- **Pour les annexes** : Les constructions sur la limite séparative peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur la limite séparative et sous réserves qu'elles ne pas dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 6 mètres linéaires au total de l'ensemble des limites séparatives.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

## Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Cette distance ne s'applique pas :

- Aux annexes et aux piscines.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Les constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément.

## Article UC 9 - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)\*

Le C.E.S. \* maximum est fixé à 0,15.

Sont exclus du calcul du CES :

- Les bassins de piscines

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsque leur longueur est inférieure à 80 centimètres,
- et dans la limite de 40m<sup>2</sup> par tènement foncier les constructions ouvertes sur la moitié de leur périphérie (auvents, terrasses couvertes, pool house ouvert...). Au-delà de 40m<sup>2</sup> d'emprise par tènement foncier ces constructions sont constitutrices d'emprise au sol.

## Article UC 10 - Hauteur des constructions\*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La hauteur maximale des constructions est de 7,50 mètres. La hauteur des annexes\* est limitée à 3 mètres.

L'extension de constructions existantes, d'une hauteur supérieure à celles mentionnées ci-dessus, est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Toutefois une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre ou dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général et collectif.

## Article UC 11 - Aspect des constructions

L'architecture des constructions\* et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

### Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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. Les constructions et ouvrages devront respecter la charte chromatique annexée.

Les murs en matériaux bruts doivent impérativement être revêtus d'un enduit s'il y a lieu.

Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits. Les bétons utilisés en façades ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques ou matricés.

Les règles qui suivent ne concernent pas les installations et les locaux techniques nécessaires aux services publics et / ou d'intérêts collectifs.

### a) Toitures

Les toitures devront avoir une pente maximum de 45%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent s'apparenter, aux tuiles annexées dans la charte chromatique.

Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.

- La réfection à l'identique des toitures existantes peut-être imposée.
- Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas, serres et les abris des piscines, qui pourront être translucides.
- Le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être entièrement végétalisées sauf si elles jouent un rôle de rétention des eaux pluviales.

- Le dernier étage des constructions dépassant 2 niveaux devra être conçu en attique\* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux
- Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes\* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales\*.

## b) Façade

Les différentes façades du ou des bâtiment(s) et les annexes maçonnées \* seront traitées de manière homogène.

## c) Clôtures\*

De manière générale, les murets ou murs sont **enduits** dans les tons traditionnels du secteur (voir charte chromatique en annexe 2). Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôle, plaques de béton, panneau de bois léger, film plastique, bâche, **parpaings non enduits** et tous matériaux en ayant l'aspect.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres  
Les clôtures seront intégralement réalisées (construction et finitions) en une seule fois.

Concernant les piliers de portail, ils sont autorisés pour une hauteur de 2 mètres maximum et sur 1,5 mètre linéaire maximum. En limite de propriété et au-delà de 1,5 mètre linéaire l'ouvrage est considéré comme un mur plein de clôture.

Les portails doivent également comporter un dispositif de claire-voie ajouré à 20% de sa surface.

**Pour les clôtures donnant sur la voie publique** – Elles doivent être constituées:

- Soit de haies vives d'essences locales ;
- Soit de grilles ou de grillages qui pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait ;
- Soit d'un muret plein enduit ou en pierre, dont la hauteur sera limitée à 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie\* à l'exclusion des murs percés de meurtrières..., ou d'une grille ou d'un grillage qui pourra être aussi doublé d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait.

**Pour les clôtures donnant sur limite séparative** - Elles peuvent être constituées:

- de haies vives d'essences locales ;
- de grilles ou de grillages qui pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait ;
- d'un muret plein enduit ou en pierre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie\* à l'exclusion des murs percés de meurtrières..., ou d'une grille ou d'un grillage qui pourra être aussi doublé d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait.

**De plus, dans les secteurs concernés par un Plan de Prévention Risques Inondation de la Saône et ses affluents** lorsqu'une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- Soit d'un grillage ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de tout autre dispositif à claire-voie ajouré à 80% de sa surface.
- Les portails doivent également comporter un dispositif de claire-voie ajouré à 80% de sa surface.

## d) Traitement de espaces extérieurs

Les aires de stockage et dépôts extérieurs de matériaux, matériels et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies\* et espaces publics. Elles devront être masquées par des écrans de verdure ou tout autre dispositif opaque respectant les règles du PLU.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

## Article UC 12 - Stationnement

### Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques. Les garages, places et parcs de stationnements doivent être implantés de manière à ce que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UA3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum. Les places de stationnement peuvent être à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum pour la création de logements:

- Maison individuelle dont le tènement est inférieur à 500 m<sup>2</sup> ou, deux places de stationnement minimum.
- Maison individuelle dont le tènement est supérieur à 500 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement minimum.
- Immeuble collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif :
  - o Une place par logement du studio au type 2
  - o Deux places par logement du type 3 ou type 4
  - o Trois places par logement pour les types 5 et plus.

Ces normes s'appliquent également aux divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme.

Ces normes ne s'appliquent pas pour les habitations d'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6°) du I de l'article L 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, soumis à un maximum d'1 place par logement ;

Pour une opération d'ensemble, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues. Leur nombre doit être égal à 25% du nombre total de logements.

Pour les constructions\* d'artisanat et de commerce de détail de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments\* affectés à la vente.

La règle ci-dessus ne s'applique pas à la création ou l'extension\* d'un point permanent de retrait (drive) par la clientèle d'achats commandés en ligne par voie télématique. Seul des places de stationnements devront être prévues pour le personnel.

Les surfaces des espaces de stationnement extérieures seront intégrées au calcul du coefficient de biotope.

### Stationnement des cycles

Des espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimums figurant ci-après.

- Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements : 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- Pour les autres constructions\* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions\*.

## Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...)

- Concernant la Zone UC le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,4
- Concernant la Zone UC le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,5

**Pour vous aider au calcul du coefficient Biotope de surface et du taux minimum de surface aménagée en pleine, veuillez-vous référer à l'article DG 10.**

### Traitement des espaces extérieurs / plantations

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements\* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés:

- Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.
- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire ou pour des raisons de sécurité publique qui le justifieraient.
- Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

De façon générale, les espèces invasives sont proscrites et les essences allergènes sont à éviter.

Un soin particulier sera apporté à la conception et au traitement des talus en tenant compte des caractéristiques des sols. Les dispositifs de retenue des terres de type module préfabriquée sont proscrits. La mise en œuvre de plantations sur bâches est interdite. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des couvre sol adaptés au sol et au climat.

Si le terrain naturel\* n'est pas modifié par la construction, la végétation en place sera conservée et gérée de manière sélective pour favoriser les végétaux les plus intéressants.

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

### Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\*

Sans objet.

## SECTION 4 - Conditions techniques particulières

### Article UC 15 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

## Article UC 16 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

---

# REGLEMENT DE LA ZONE UD

---

## Caractère de la zone UD

La zone UD correspond à la zone d'habitat de type pavillonnaire de la Vallée du Grand Rieux.  
Pour des raisons de sécurité routière, environnementales, paysagères et de risque, la zone UD n'a pas vocation à être renforcée.

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

### Article UD 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites:

- Les constructions, et changement de destination des constructions, à usage agricole, forestier, de commerce, de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'hôtel, d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure ;
- Les sous-sol enterrés ;
- Les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs\* ;
- Les antennes relais ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les dépôts de véhicules\* ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

### ARTICLE UD 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation des bâtiments, existants avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol qui s'imposent dans le cadre d'un programme de construction, d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.  
Le calage altimétrique des constructions sera défini de manière à limiter les mouvements de terrain et à minimiser l'importance des talus.

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

### Article UD 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, adaptée à l'usage prévu, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil ou par un chemin rural s'agissant des constructions et installations agricoles.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La 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.

## 1 - Accès

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès véhicules au maximum, même dans le cas d'opérations groupées ou d'habitat collectif.

- Le nombre d'accès étant limité, la localisation et la configuration des accès devront être déterminées en tenant compte :
  - Des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
  - Des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public ou de la voie de desserte limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes et cyclables, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt) ; - De la présence des plantations, mobiliers urbains et accessoires de voirie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.  
Pour les portails d'accès des nouveaux bâtiments donnant sur une route départementale, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes, de celui des Combes et des Doriers, un recul de 5 mètres est imposé par rapport à la voie.

Le long des routes départementales, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes et de celui des Combes, le regroupement des accès nécessaires est impératif. Tout nouvel accès sera interdit si une autre alternative est possible.

Un retrait des portails d'accès et de leurs piliers\* sera exigé par rapport aux voies ouvertes (distance de la chaussée jusqu'à la limite de propriété) à la circulation publique\* (impasse comprise), afin de permettre au minimum l'arrêt d'une voiture particulière. Ce recul sera dimensionné en fonction de la localisation du projet et de la sécurité routière. Un dispositif d'ouverture automatique du portail pourra être recommandé.

Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies\* et emprises publiques.

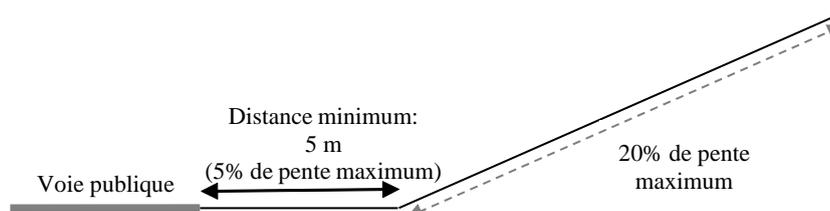
Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

**Le long de la D66E**, le point de départ des rampes d'accès doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique. Cette plateforme de 5 mètres de profondeur aura une pente maximum de 5%. La ou les pente(s) suivantes des rampes d'accès ne pourront pas dépasser une inclinaison supérieure à 20%.



## 2 - Voirie

Toute voie nouvelle de desserte collective ouverte à la circulation publique\* doit être réalisée avec au minimum 4,50 mètres de chaussée. Les plateformes devront intégrer au minimum un trottoir afin d'assurer la circulation sécurisée des piétons. Une piste cyclable pourra être exigée en fonction de la nature et de localisation du projet.

Les voies créées devront permettre une récupération et un stockage des eaux de ruissellement de manière à permettre une restitution compatible avec le milieu récepteur ou le réseau d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les voies de desserte collective ouverte à la circulation publique\* se terminant en impasse doivent être aménagées, dans leur partie terminale, de façon à ce que les véhicules, notamment les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères, puissent aisément faire demi-tour sans nécessiter de marche arrière. Dans le cas d'opération en impasse, des connexions permettant la circulation des piétons et des cyclistes pourront être imposées avec les opérations voisines.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

Les dessertes des opérations d'ensemble intégreront un ou des espaces réservés au stockage des conteneurs à déchets ménagers (Ce ou ces espaces devront impérativement être clos et couverts) ainsi qu'au regroupement des boîtes à lettres.

## Article UD 4 : Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en eau potable

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

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées domestiques

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.

#### b) Eaux usées non domestiques

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.
- La vidange des piscines s'effectue par épandage superficiel ou rejet dans les eaux pluviales, après neutralisation chimique, (soit une durée d'un mois sans traitements) et autorisation de l'autorité compétente. Les eaux de lavage des filtres s'évacuent dans le réseau d'eaux usées.

#### h) Eaux pluviales et de ruissellement

Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement

interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.

- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 20 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Un prétraitement pourra être imposé pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (zones de dépotage, aires de distribution de carburant, quais de déchargements, ...).
- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.
- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doit être conçu pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.
- Les ouvrages de rétention de type bassin sur le lit mineur d'une rivière ou d'un fossé à écoulement permanent sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique qui sera à démontrer.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

#### Principe général

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour de 30 ans la plus contraignante.
  - Les ouvrages de stockage et de rétention devront restituer les eaux pluviales avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.
- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-avant s'applique.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

### 3) Stockage des déchets

Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra obligatoirement être clos et couvert devra disposer d'une alimentation en eau et une bonde raccordée aux eaux usées. Le local devra être facilement accessible pour les habitants et le cas échéant l'entreprise chargée de la sortie des bacs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réaménagement, réhabilitation ou d'extension des constructions existantes n'entraînant pas la création de logements supplémentaires.

En cas d'opération d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

#### **4) – Electricité, téléphone et télédistribution**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de téléphone et télédistribution doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain en partie privative et dans les opérations d'ensemble.

#### **5) - Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent bénéficier d'un éclairage public des voies de circulation adapté à l'opération. L'éclairage sera obligatoirement réalisé en basse consommation.

### **Article UD 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique\* et emprises publiques**

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres, à compter de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies de circulation ouvertes à la circulation publique\* existantes ou à créer.

Des reculs différents pourront être exigés le long de la D 66<sup>E</sup> pour des raisons de sécurité routière (préservation de la visibilité des accès privatifs depuis et sur la D 66<sup>E</sup>, sécurisation des entrées et sorties).

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants:

- lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie,
- la reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétaires voisins.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Des murs encadrant les portails en retraits par rapport à la voie

Des implantations à la limite de l'alignement\* peuvent être admises dans les cas suivants :

- les ouvrages de clôture dans le respect des dispositions de l'article UD 11
- les murs techniques\*, dont la hauteur et la longueur sont limitées à 2 mètres

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement\*.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport à l'alignement, équivalent à la hauteur du mât.

### **Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants:

- les ouvrages de clôture dans le respect des dispositions de l'article UD 11
- les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. Le volume de la nouvelle construction ne devra dépasser ni en hauteur, ni en largeur la ou les constructions préexistantes ;
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Pour les constructions principales : Si sur une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative, la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur et que sur le tènement voisin, il n'y a pas de bâtiment de plus de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à moins de 5 mètres de la limite séparative (la distance est comptée en tout point du bâtiment existant).
- Pour les annexes : Les constructions sur la limite séparative peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'annexes dont la hauteur ne dépasse pas 3 mètres sur la limite séparative et sous réserves qu'elles ne pas dépassent pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 6 mètres linéaires au total de l'ensemble des limites séparatives.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

## **Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Une distance d'au moins trois mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Cette distance ne s'applique pas :

- Aux annexes et aux piscines.
- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.
- Les constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément.

## **Article UD 9 - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)\***

Le C.E.S.\* maximum est fixé à 0,10.

Sont exclus du calcul du CES :

- Les bassins de piscines
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsque leur longueur est inférieure à 80 centimètres,
- et dans la limite de 40m<sup>2</sup> par tènement foncier les constructions ouvertes sur la moitié de leur périphérie (auvents, terrasses couvertes, pool-houses ouverts...). Au-delà de 40m<sup>2</sup> d'emprise par tènement foncier ces constructions sont constructrices d'emprise au sol.

## Article UD 10 - Hauteur des constructions\*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La hauteur maximale des constructions est de 7,50 mètres. La hauteur des annexes\* est limitée à 3 mètres.

L'extension de constructions existantes, d'une hauteur supérieure à celles mentionnées ci-dessus, est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Toutefois une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre ou dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt général et collectif.

## Article UD 11 - Aspect des constructions

L'architecture des constructions\* et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

### Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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. Les constructions et ouvrages devront respecter la charte chromatique annexée.

Les murs en matériaux bruts doivent impérativement être revêtus d'un enduit s'il y a lieu.

Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits. Les bétons utilisés en façades ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques ou matricés.

Les règles qui suivent ne concernent pas les installations et les locaux techniques nécessaires aux services publics et / ou d'intérêts collectifs.

### a) Toitures

Les toitures devront avoir une pente maximum de 45%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent s'apparenter, aux tuiles annexées dans la charte chromatique.

Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.

- La réfection à l'identique des toitures existantes peut-être imposée.
- Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas, serres et les abris des piscines, qui pourront être translucides.

- Le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être entièrement végétalisées sauf si elles jouent un rôle de rétention des eaux pluviales.
- Le dernier étage des constructions dépassant 2 niveaux devra être conçu en attique\* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux
- Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes\* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales\*.

## b) Façade

Les différentes façades du ou des bâtiment(s) et les annexes maçonnées \* seront traitées de manière homogène.

## c) Clôtures\*

De manière générale, les murets ou murs sont **enduits** dans les tons traditionnels du secteur (voir charte chromatique en annexe).

Les clôtures dont l'aspect extérieur s'apparente aux matériaux suivants sont interdites : tôle, plaques de béton, panneau de bois léger, film plastique, bâche, **parpaings non enduits** et tous matériaux en ayant l'aspect.

Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes\* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales\*.

Les murs de clôture existants en pierre doivent être conservés.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres

Les clôtures seront intégralement réalisées (construction et finitions) en une seule fois.

Concernant les piliers de portail, ils sont autorisés pour une hauteur de 2 mètres maximum et sur 1,5 mètre linéaire maximum. En limite de propriété et au-delà de 1,5 mètre linéaire l'ouvrage est considéré comme un mur plein de clôture.

Les portails doivent également comporter un dispositif de claire-voie ajouré à 20% de sa surface.

**Pour les clôtures donnant sur la voie publique** – Elles doivent être constituées:

- Soit de haies vives d'essences locales ;
- Soit de grilles ou de grillages qui pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait ;
- Soit d'un muret plein enduit ou en pierre, dont la hauteur sera limitée à 0,80 mètre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie\* à l'exclusion des murs percés de meurtrières..., ou d'une grille ou d'un grillage qui pourra être sera aussi doublé d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait.

**Pour les clôtures donnant sur limite séparative** - Elles peuvent être constituées:

- de haies vives d'essences locales ;
- de grilles ou de grillages qui pourront être doublés d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait ;
- d'un muret plein enduit ou en pierre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie\* à l'exclusion des murs percés de meurtrières..., ou d'une grille ou d'un grillage qui pourra être aussi doublé d'une haie vive d'essences locales plantée en retrait.☒

**De plus, dans les secteurs concernés par un Plan de Prévention Risques Inondation de la Saône et ses affluents** lorsqu'une clôture est réalisée, elle doit être constituée :

- Soit d'un grillage ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ;
- Soit de tout autre dispositif à claire-voie ajouré à 80% de sa surface.
- Les portails doivent également comporter un dispositif de claire-voie ajouré à 80% de sa surface.

Dans tous les cas, les clôtures doivent impérativement être entretenues dans le temps

#### **d) Traitement de espaces extérieurs**

Les aires de stockage et dépôts extérieurs de matériaux, matériels et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies\* et espaces publics. Elles devront être masquées par des écrans de verdure ou tout autre dispositif opaque respectant les règles du PLU.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

## **Article UD 12 - Stationnement**

### **Stationnement des véhicules motorisés**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

Les manœuvres d'entrée ou de sortie des véhicules doivent pouvoir s'effectuer hors des voies publiques. Les garages, places et parcs de stationnements doivent être implantés de manière à ce que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UA3.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum. Les places de stationnement peuvent être à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum pour la création de logements:

- Maison individuelle dont le tènement est inférieur à 500 m<sup>2</sup> ou, deux places de stationnement minimum.
- Maison individuelle dont le tènement est supérieur à 500 m<sup>2</sup>, 3 places de stationnement minimum.
- Immeuble collectif, habitat intermédiaire ou semi-collectif :
  - o Une place par logement du studio au type 2
  - o Deux places par logement du type 3 ou type 4
  - o Trois places par logement pour les types 5 et plus.

Ces normes s'appliquent également aux divisions d'immeubles (habitations, bureaux, commerces,...) avec réalisation de travaux intérieurs en vue d'une redistribution d'appartements non soumis à autorisation d'urbanisme.

Ces normes ne s'appliquent pas pour les habitations d'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6°) du I de l'article L 312-1 du Code de l'action sociale et des familles, soumis à un maximum d'1 place par logement ;

Pour une opération d'ensemble, des places de stationnement pour les visiteurs doivent être prévues. Leur nombre doit être égal à 25% du nombre total de logements.

Pour les constructions\* d'artisanat et de commerce de détail de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente, la réalisation d'espaces de stationnement ne doit pas excéder les trois quarts de la surface de plancher des bâtiments\* affectés à la vente.

La règle ci-dessus ne s'applique pas à la création ou l'extension\* d'un point permanent de retrait (drive) par la clientèle d'achats commandés en ligne par voie télématique. Seul des places de stationnements devront être prévues pour le personnel.

Les surfaces des espaces de stationnement extérieures seront intégrées au calcul du coefficient de biotope.

### **Stationnement des cycles**

Des espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes, conformément aux normes minimums figurant ci-après.

- Pour toute construction à usage d'habitation groupant au moins deux logements : 2 m<sup>2</sup> par logement ;
- Pour les autres constructions\* dédiées aux activités et les établissements recevant du public, les normes à prendre en compte sont déterminées, en fonction des besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions\*.

## Article UD 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...)

- Concernant la Zone UD le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,4
- Concernant la Zone UD le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,5

**Pour vous aider au calcul du coefficient Biotope de surface et du taux minimum de surface aménagée en pleine, veuillez-vous référer à l'article DG 10**

### Traitement des espaces extérieurs / plantations

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements\* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés:

- Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.
- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire ou pour des raisons de sécurité publique qui le justifieraient.
- Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

De façon générale, les espèces invasives sont proscrites et les essences allergènes sont à éviter.

Un soin particulier sera apporté à la conception et au traitement des talus en tenant compte des caractéristiques des sols. Les dispositifs de retenue des terres de type module préfabriquée sont proscrits. La mise en œuvre de plantations sur bâches est interdite. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des couvre sol adaptés au sol et au climat.

Si le terrain naturel\* n'est pas modifié par la construction, la végétation en place sera conservée et gérée de manière sélective pour favoriser les végétaux les plus intéressants.

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

### Article UD 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\*

Sans objet.

## **SECTION 4 - Conditions techniques particulières**

### **Article UD 15 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article UD 16 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

---

# REGLEMENT DE LA ZONE UE

---

## Caractère de la zone UE

La zone UE est la zone d'activités économique de l'entrée Sud de la commune de Massieux. Elle accueille des activités commerciales, artisanales, industrielles et hôtelières.

Cette zone a vocation à conserver son caractère économique et de pôle d'emplois sur la commune.

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

### Article UE 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites :

- Les constructions et changement de destination des constructions, à usages d'habitation, à l'exception de celles décrites à l'article 2,
- Les constructions et changement de destination des constructions, à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les affouillements\* et exhaussements\* de sol qui ne sont pas nécessaires aux ouvrages admis dans la zone,
- les terrains de camping, de caravanage et les habitations légères de loisirs\*,
- le stationnement des caravanes,
- les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
  - Les sous-sols enterrés.

### Article UE 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage commercial d'une surface de vente supérieure\* à 300 m<sup>2</sup> dans la limite d'une superficie totale de vente de 5000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble de la zone UE à compter de l'approbation du PLU.
- L'extension des constructions à usage commercial existantes au moment de l'approbation du PLU dans la limite de 20% maximum de la surface de vente\* initiale à compter de l'approbation du PLU. Les surfaces d'extension sont comptabilisées dans les seuls 5000 m<sup>2</sup> de surface de vente\* autorisés dans la zone UE à compter de l'approbation du PLU.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la mesure où elles sont strictement liées et nécessaires au gardiennage, à la surveillance, au fonctionnement des constructions autorisées. Un seul logement pourra être créé par équipements ou activité. Le logement sera obligatoirement intégré à l'intérieur du volume bâti existant à usage d'activité et sera limité à une superficie de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* maximum et sans jamais représenter une superficie équivalente ou supérieure à la partie activité.

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

### Article UE 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, adaptée à l'usage prévu, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil ou par un chemin rural s'agissant des constructions et installations agricoles.

Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La 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.

#### 1 - Accès

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès véhicules au maximum.

- Le nombre d'accès étant limité, la localisation et la configuration des accès devront être déterminées en tenant compte :
  - Des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
  - Des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public ou de la voie de desserte limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes et cyclables, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt) ;
  - De la présence des plantations, mobiliers urbains et accessoires de voirie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Pour les portails d'accès des nouveaux bâtiments donnant sur une route départementale, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes, de celui des Combes et des Doriers, un recul de 5 mètres est imposé par rapport à la voie.

Le long des routes départementales, de la rue de la Gare, du chemin des Varennes et de celui des Combes, le regroupement des accès nécessaires est impératif. Tout nouvel accès sera interdit si une autre alternative est possible.

Un retrait des portails d'accès et de leurs piliers\* sera exigé par rapport aux voies ouvertes (distance de la chaussée jusqu'à la limite de propriété) à la circulation publique\* (impasse comprise), afin de permettre au minimum l'arrêt d'une voiture particulière. Ce recul sera dimensionné en fonction de la localisation du projet et de la sécurité routière. Un dispositif d'ouverture automatique du portail pourra être recommandé.

Une surface horizontale (pente inférieure à 4 %) d'une longueur de 4 mètres minimum devra être aménagée en haut des rampes de sortie des garages et parkings débouchant directement sur les voies\* et emprises publiques.

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

## **2 - Voirie**

Toute voie doit être adaptée dans ses caractéristiques au trafic engendré par les bâtiments qu'elle dessert et notamment la défense incendie,

Les voies de desserte collective ouverte à la circulation publique en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial: dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

Toute voie nouvelle de desserte collective ouverte à la circulation publique\* doit être réalisée avec au minimum 4,50 mètres de chaussée. Les plateformes devront intégrer au minimum un trottoir aux normes d'accessibilité en vigueur afin d'assurer la circulation sécurisée des piétons. Une piste cyclable pourra être exigée en fonction de la nature et de localisation du projet.

## **Article UE 4 : Desserte par les réseaux**

### **1 – Alimentation en eau potable**

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

### **2 - Assainissement**

#### **a) Eaux usées domestiques**

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.

#### **b) Eaux usées non domestiques**

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.
- La vidange des piscines s'effectue par épandage superficiel ou rejet dans les eaux pluviales, après neutralisation chimique, (soit une durée d'un mois sans traitements) et autorisation de l'autorité compétente. Les eaux de lavage des filtres s'évacuent dans le réseau d'eaux usées.

#### **c) Eaux pluviales et de ruissellement**

Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.
- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 20 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales.

Un prétraitement pourra être imposé pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (zones de dépotage, aires de distribution de carburant, quais de déchargements, ...).

- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.
- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doit être conçu pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.
- Les ouvrages de rétention de type bassin sur le lit mineur d'une rivière ou d'un fossé à écoulement permanent sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique qui sera à démontrer.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

#### Principe général

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour de 30 ans la plus contraignante.
  - Les ouvrages de stockage et de rétention devront restituer les eaux pluviales avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.
- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-avant s'applique.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

Les eaux de ruissellement provenant de plateformes de stockage, aires de manutention, aires de stationnement ou de manœuvre, ne pourront être admises dans le réseau d'eaux pluviales que dans le cas où les autorités administratives compétentes estiment que les charges polluantes physiques ou chimiques de ces eaux, après prétraitement éventuel, sont compatibles avec ce mode d'évacuation.

Pour éviter les risques de contamination des captages existants par une éventuelle pollution superficielle accidentelle, un dispositif de rétention doit être mis en place sur le collecteur public avant rejet dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

### 3 - Stockage des déchets

Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra obligatoirement être clos et couvert, devra disposer d'une alimentation en eau et une bonde raccordée aux eaux usées. Le local devra être facilement accessible pour les habitants et le cas échéant l'entreprise chargée de la sortie des bacs.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de réaménagement, réhabilitation ou d'extension des constructions existantes n'entraînant pas la création de logements supplémentaires.

En cas d'opération d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

#### **4 - Electricité, téléphone et télédistribution**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de téléphone et télédistribution doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain en partie privative et dans les opérations d'ensemble.

#### **5 - Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent bénéficier d'un éclairage public des voies de circulation adapté à l'opération. L'éclairage sera obligatoirement réalisé en basse consommation.

#### **6 - Enseignes**

Les Enseignes devront être apposées sur les murets d'entrée des entreprises ou intégrées aux façades des bâtiments. Les enseignes lumineuses sont proscrites. Les entreprises devront respecter le règlement national de la publicité et des enseignes.

## **Article UE 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

## **Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique\* et emprises publiques**

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement\* existant, ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Ce retrait est au minimum de 5 mètres.

#### **Le long de la D 933 :**

Le recul des constructions sur l'Est de la voie est de 30 mètres à partir de l'alignement\* Ouest bâti de la D 933. Toutefois, la limite d'emprise des aires de stationnement non couvertes, pourront faire l'objet d'un recul inférieur à 5 mètres, dans le cadre d'un traitement paysager de ces espaces.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement\*.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif dont les installations autoroutières.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

## Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

En opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 (ex R.123-10-1), dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont applicables à l'intérieur de l'opération.

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. Le volume de la nouvelle construction ne devra dépasser ni en hauteur, ni en largeur la ou les constructions préexistantes ;
- quand des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- pour les ouvrages de clôture dans le respect des dispositions de l'article UE 11
  - Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les éoliennes devront respecter un recul, par rapport aux limites séparatives, équivalent à la hauteur du mât.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif dont les installations autoroutières.

## Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres.

- Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

## Article UE 9 - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)\*

Non règlementé

## Article UE 10 - Hauteur des constructions\*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Les enseignes devront être comprises dans la hauteur maximum autorisée.

La hauteur maximale des constructions est de :

- pour les activités d'hôtellerie: 12 mètres;

- pour les activités industrielles, artisanales et commerciales : 9 mètres.

L'extension de constructions existantes, d'une hauteur supérieure à celles mentionnées ci-dessus, est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ainsi qu'aux constructions et ouvrages d'intérêt général dont les installations autoroutières.

## Article UE 11 - Aspect des constructions

- a) Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction, la tenue générale de l'harmonie du paysage.
- b) Est interdite l'utilisation de matériaux légers susceptible de donner un aspect provisoire.
- c) La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

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

A ce double titre sont interdits:

- les imitations de matériaux telles que fausses pierres ou briques, faux pans de bois ;
- pour les constructions le long de l'Avenue Lavoisier, une harmonie sera recherchée avec les constructions récentes de cette avenue, avec une attention particulière à apporter sur l'esthétique des façades de la D 933 (choix des matériaux, des revêtements extérieurs, des huisseries et menuiseries extérieures et des enseignes) ;
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre éléments quelconque de revêtement, tel que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton ;
- les murs pignons aveugles ou non, les parties apparentes des murs séparatifs de bâtiments doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonisera avec celui des façades ;
- les locaux techniques tels que : chaufferie, postes de détente, etc..., seront aménagés à l'intérieur des bâtiments, éventuellement, ils pourront être aménagés dans des bâtiments spéciaux. Dans ce cas, l'architecture de ces bâtiments devra être en harmonie avec l'architecture environnante ;
- les dépôts, les aires de stockage, les bâtiments, etc... d'aspect inesthétique doivent être convenablement dissimulés en édifiant une barrière visuelle, à l'aide de matériaux judicieusement choisis et en ayant largement recours aux plantations.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif dont les installations autoroutières.

## Article UE 12 - Stationnement

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum. Les places de stationnement peuvent être à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Le nombre de places de stationnement prévu doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire en tenant compte des besoins immédiats et du développement futur prévisible de l'établissement.

Les parcs de stationnement doivent être implantés à l'intérieur des lots et de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où il s'engage sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, commerces, équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs. Des places pour handicapés seront prévues en fonction des besoins et de la réglementation en vigueur.

## Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les marges de reculement en façade sur les voies doivent être paysagées et soigneusement entretenues.

Les aires de stationnement relatives aux équipements implantés dans la zone UE devront être plantées d'arbres à haute tige à raison d'un arbre pour 4 places.

La surface des aires de stationnement des activités devra respecter la réglementation en vigueur.

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

Des rideaux de végétation devront si nécessaire être plantés afin de masquer les installations par rapport aux zones d'habitations environnantes.

Un soin particulier sera apporté au traitement paysager des projets le long des axes principaux (D933 et D66E). Les espaces libres seront traités comme poches paysagères composées de bosquets, de haies, d'arbustes voire d'arbres à hautes tiges.

Le long de la D933, un écran de verdure constitué d'arbustes à feuilles persistantes ou d'une haie d'une hauteur minimum de 1,5 mètre devra être planté afin de masquer les bâtiments, aires de stockage et aires de stationnement.

Les stationnements sont organisés de manière paysagère en marquant les voies de circulation.

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...)

- Concernant la Zone UE le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,2
- Concernant la Zone UE le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,3

**Pour vous aider au calcul du coefficient Biotope de surface et du taux minimum de surface aménagée en pleine, veuillez-vous référer à l'article DG 10**

### Traitement des espaces extérieurs / plantations

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements\* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

De façon générale, les espèces invasives sont proscrites et les essences allergènes sont à éviter.

Un soin particulier sera apporté à la conception et au traitement des talus en tenant compte des caractéristiques des sols. Les dispositifs de retenue des terres de type module préfabriquée sont proscrits. La mise en œuvre de plantations sur bâches est interdite. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des couvre sol adaptés au sol et au climat.

Si le terrain naturel\* n'est pas modifié par la construction, la végétation en place sera conservée et gérée de manière sélective pour favoriser les végétaux les plus intéressants.

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

#### **Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

### **SECTION 4 - Conditions techniques particulières**

#### **Article UE 15 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article UE 16 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

---

# REGLEMENT DE LA ZONE UT

---

## Caractère de la zone UT

La zone UT est la zone dédiée au développement des modes doux et des transports collectifs et notamment au développement futur d'un tram / train entre Lyon –Trévoux.

La zone a pour vocation de permettre le développement de ces projets et des constructions et infrastructures nécessaires à leur fonctionnement.

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

### Article UT 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.

### Article UT 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires au développement des modes doux de déplacements et des transports collectifs.

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

### Article UT 3 : Accès et voirie

#### 1 - Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

Le long des routes départementales et du chemin des varennnes, le regroupement des accès nécessaires est impératif. Tout nouvel accès sera interdit si une autre alternative est possible.

#### 2 - Voirie

Toute voie doit être adaptée dans ses caractéristiques au trafic engendré par les bâtiments qu'elle dessert et notamment la défense incendie.

### Article UT 4 : Desserte par les réseaux

#### 1 - Alimentation en eau potable

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes,

conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un autre usage que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'une disconnexion.

## 2 - Assainissement

### a) Eaux usées domestiques

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.

### b) Eaux usées non domestiques

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.
- La vidange des piscines s'effectue par épandage superficiel ou rejet dans les eaux pluviales, après neutralisation chimique, (soit une durée d'un mois sans traitements) et autorisation de l'autorité compétente. Les eaux de lavage des filtres s'évacuent dans le réseau d'eaux usées.

### c) Eaux pluviales et de ruissellement

#### Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.
- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 20 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Un prétraitement pourra être imposé pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (zones de dépotage, aires de distribution de carburant, quais de déchargements, ...).
- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.
- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doit être conçu pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.
- Les ouvrages de rétention de type bassin sur le lit mineur d'une rivière ou d'un fossé à écoulement permanent sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique qui sera à démontrer.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

#### Principe général

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour de 30 ans la plus contraignante.
  - Les ouvrages de stockage et de rétention devront restituer les eaux pluviales avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.
- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-avant s'applique.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

#### 3) Stockage des déchets

Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra obligatoirement être clos et couvert devra disposer d'une alimentation en eau et une bonde raccordée aux eaux usées.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

#### 4) – Electricité, téléphone et télédistribution-

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de téléphone et télédistribution doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

#### 5) - Eclairage des voies-

Les voies de desserte doivent bénéficier d'un éclairage public des voies de circulation adapté à l'opération. L'éclairage sera obligatoirement réalisé en basse consommation.

### Article UT 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé

### Article UT 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique\* et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement\* ou en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement\* existant, ou à créer.

### Article UT 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative.

Des reculs différents sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

### **Article UT 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Non règlementé

### **Article UT 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Non règlementé

### **Article UT 9 - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)\***

Non règlementé

### **Article UT 10 - Hauteur des constructions\***

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres

### **Article UT 11 - Aspect des constructions**

Non règlementé

### **Article UT 12 - Stationnement**

Non règlementé

### **Article UT 13 – Espaces libres et plantations**

Non règlementé

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

### **Article UT 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

## **SECTION 4 – Conditions techniques particulières**

### **Article UT 15 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

## **Article UT 16 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# TITRE 3

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES A URBANISER

---

# REGLEMENT DE LA ZONE 1AUL

---

## Caractère de la zone 1AUL

La zone 1AUL est destinée à l'accueil d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs. Ce secteur est soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

### Article 1AUL 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites :

- les constructions et changement de destination des constructions, à usages d'habitation, à l'exception de celles décrites à l'article 2,
- les constructions et changement de destination des constructions, à usages industriel, artisanal, commercial, de bureau, d'hôtel, d'entrepôt,
- Les constructions et changement de destination des constructions, à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les affouillements\* et exhaussements\* de sol qui ne sont pas nécessaires aux ouvrages admis dans la zone,
- les sous-sol enterrés
- les terrains de camping, de caravanes, les habitations légères de loisirs\*,
- le stationnement des caravanes,
- les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- les dépôts de véhicules\*,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,

### Article 1AUL 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Toutefois, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la mesure où elles sont liées et nécessaires au gardiennage, à la surveillance, au fonctionnement des constructions autorisées. Un seul logement pourra être créé sur l'ensemble de la zone. Le logement devra obligatoirement être intégré au volume bâti d'une activité autorisée et sera limité à une superficie de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

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

### Article 1AUL 3 : Accès et voirie

#### 1 - Accès

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique,

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Les portails d'accès et leurs piliers\* doivent être situés en retrait par rapport aux voies qu'elles soient ouvertes ou non à la circulation publique\*, afin de permettre au minimum l'arrêt d'une voiture particulière. Un recul de 5 mètres par rapport à la voie est imposé.

## 2 - Voirie

Toute voie doit être adaptée dans ses caractéristiques au trafic engendré par les bâtiments qu'elle dessert et notamment la défense incendie,

Les voies en impasse devront présenter à leur extrémité un aménagement spécial: dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

L'emprise des voies nouvelles sera de 10 mètres minimum.

## Article 1AUL 4 : Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en eau potable

Tout établissement, toute installation et toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un autre usage que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'une disconnexion.

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées domestiques

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.

#### b) Eaux usées non domestiques

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.
- La vidange des piscines s'effectue par épandage superficiel ou rejet dans les eaux pluviales, après neutralisation chimique, (soit une durée d'un mois sans traitements) et autorisation de l'autorité compétente. Les eaux de lavage des filtres s'évacuent dans le réseau d'eaux usées.

#### c) Eaux pluviales et de ruissellement:

##### Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.
- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 20 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Un prétraitement pourra être imposé pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (zones de dépotage, aires de distribution de carburant, quais de déchargements, ...).
- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.

- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doit être conçu pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.
- Les ouvrages de rétention de type bassin sur le lit mineur d'une rivière ou d'un fossé à écoulement permanent sont interdits sauf en cas d'impossibilité technique qui sera à démontrer.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

#### Principe général

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour de 30 ans la plus contraignante.
  - Les ouvrages de stockage et de rétention devront restituer les eaux pluviales avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.
- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-avant s'applique.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

Les eaux de ruissellement provenant de plateformes de stockage, aires de manutention, aires de stationnement ou de manœuvre, ne pourront être admises dans le réseau d'eaux pluviales que dans le cas où les autorités administratives compétentes estiment que les charges polluantes physiques ou chimiques de ces eaux, après prétraitement éventuel, sont compatibles avec ce mode d'évacuation.

Pour éviter les risques de contamination des captages existants par une éventuelle pollution superficielle accidentelle, un dispositif de rétention doit être mis en place sur le collecteur public avant rejet dans le milieu naturel. Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

### 3) Stockage des déchets

Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra obligatoirement être clos et couvert devra disposer d'une alimentation en eau et une bonde raccordée aux eaux usées.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

### 4) – Electricité, téléphone et télédistribution-

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de téléphone et télédistribution doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain en partie privative.

### **5) - Eclairage des voies-**

Les voies de desserte doivent bénéficier d'un éclairage public des voies de circulation adapté à l'opération. L'éclairage sera obligatoirement réalisé en basse consommation.

## **Article 1AUL 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

## **Article 1AUL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique\* et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement\* existant, ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouverte à la circulation publique.

Ce retrait est au minimum de 15 mètres.

Toutefois, la limite d'emprise des aires de stationnement non couvertes, des équipements sportifs non couverts, pourront faire l'objet d'un recul inférieur à 15 mètres, dans le cadre d'un traitement paysager de ces espaces.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

## **Article 1AUL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. Ce retrait est au minimum de 15 mètres.

Toutefois, la limite d'emprise des aires de stationnement non couvertes, des équipements sportifs non couverts, pourront faire l'objet d'un recul inférieur à 15 mètres, dans le cadre d'un traitement paysager de ces espaces.

Sont admis en limite séparative les ouvrages de clôture, à condition qu'ils respectent les dispositions de l'article 1AUL 11.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

## **Article 1AUL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Les constructions non jointives sur un même tènement doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres.

Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas. ??????

## Article 1AUL 9 - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)\*

Le Coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5.

Sont exclus du calcul du CES :

- Les bassins de piscines
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsque leur longueur est inférieur à 80 centimètres,
- et dans la limite de 40m<sup>2</sup> par tènement foncier les constructions ouvertes sur la moitié de leur périphérie (auvents, terrasses couvertes ouvertes, pool-houses ouverts...). Au-delà de 40m<sup>2</sup> d'emprise par tènement foncier ces constructions sont constructrices d'emprise au sol.

## Article 1AUL 10 - Hauteur des constructions\*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ainsi qu'aux constructions et ouvrages d'intérêt général.

## Article 1AUL 11 - Aspect des constructions

Non règlementé

## Article 1AUL 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondants aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors du domaine public.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12,5 m<sup>2</sup> minimum. Les places de stationnement peuvent être à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Le nombre de places de stationnement prévu doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire en tenant compte des besoins immédiats et du développement futur prévisible de l'établissement.

Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs. Des places pour handicapés seront prévues en fonction des besoins et de la réglementation en vigueur.

## Article 1AUL 13 - Espaces libres et plantations

Les marges de reculement en façade sur les voies doivent être paysagées et soigneusement entretenues.

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...)

- Concernant la Zone 1AUL le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,4
- Concernant la Zone 1AUL le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,5

**Pour vous aider au calcul du coefficient Biotope de surface et du taux minimum de surface aménagée en pleine, veuillez-vous référer à l'article DG 10.**

### **Traitement des espaces extérieurs / plantations**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements\* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

De façon générale, les espèces invasives sont proscrites et les essences allergènes sont à éviter.

Un soin particulier sera apporté à la conception et au traitement des talus en tenant compte des caractéristiques des sols. Les dispositifs de retenue des terres de type module préfabriquée sont proscrits. La mise en œuvre de plantations sur bâches est interdite. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des couvre sol adaptés au sol et au climat.

Si le terrain naturel\* n'est pas modifié par la construction, la végétation en place sera conservée et gérée de manière sélective pour favoriser les végétaux les plus intéressants.

Des rideaux de végétation devront si nécessaire être plantés afin de masquer les installations par rapport aux zones d'habitations environnantes.

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

### **Article 1AUL 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

## **SECTION 4 - Conditions techniques particulières**

### **Article 1AUL 15 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article 1AUL 16 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# TITRE 4

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES AGRICOLES

---

# REGLEMENT DE LA ZONE A

---

## Caractère de la zone A

La zone agricole A est à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l'agriculture de se développer sans contrainte.

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

### Article A 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.  
Les sous-sol enterrés.

### Article A 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, les structures et infrastructures de service public et/ou d'intérêt général,
- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole notamment :
- tous les bâtiments agricoles et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris ceux nécessaires à la vente et à la transformation tant que ces activités demeurent accessoires à l'activité agricole.
- Les installations photovoltaïques sous réserve d'être installées en toiture des constructions autorisées
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes\* à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante et que leur surface de plancher\* soit inférieure à 250 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements\* et exhaussements\* de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisés.

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

### Article A 3 : Accès et voirie

Les accès\* et voirie doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

Le long du chemin des Dorriers, le regroupement des accès nécessaires est impératif. Tout nouvel accès sera interdit si une autre alternative est possible.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

## Article A 4 : Desserte par les réseaux

### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion de l'alimentation humaine et les usages sanitaires. Il est nécessaire de mettre en place un système de disconnexion afin d'assurer la protection du réseau public contre les retours d'eau.

### 2 - Assainissement

#### a) Eaux usées domestiques

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, toutes les constructions ou installations devront être raccordées à un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du SPANC.

#### b) Eaux usées non domestiques

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.
- La vidange des piscines s'effectue par épandage superficiel ou rejet dans les eaux pluviales, après neutralisation chimique, (soit une durée d'un mois sans traitements) et autorisation de l'autorité compétente. Les eaux de lavage des filtres s'évacuent dans le réseau d'eaux usées.

#### c) Eaux pluviales et de ruissellement

Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.
- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 20 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Un prétraitement pourra être imposé pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (zones de dépotage, aires de distribution de carburant, quais de déchargements, ...).
- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.

- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doit être conçu pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

#### Principe général

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour de 30 ans la plus contraignante.
  - Les ouvrages de stockage et de rétention devront restituer les eaux pluviales avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.
- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-avant s'applique.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

### 3) Stockage des déchets

Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra obligatoirement être clos et couvert devra disposer d'une alimentation en eau et une bonde raccordée aux eaux usées.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

### 4) Electricité, téléphone et télédistribution-

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de téléphone et télédistribution doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain en partie privative.

## Article A 5 - Caractéristiques des terrains

*Non règlementé*

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique\* et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres à compter de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies de circulation ouvertes à la circulation publique\* existantes ou à créer.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres de l'alignement\*.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

## **Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 6 mètres.

Les bassins des piscines devront être implantés avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif.

Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

## **Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Non règlementé

## **Article A 9 - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)\***

Non règlementé

## **Article A 10 - Hauteur des constructions\***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 7,5 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 3 mètres pour les annexes\*

Pour les constructions agricoles, la hauteur est calculée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout de toit

- 9 mètres pour les autres constructions

L'extension de constructions existantes, d'une hauteur supérieure à celles mentionnées ci-dessus, est autorisée dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Toutefois une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (silos, etc...).

Les règles sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

## Article A 11 - Aspect des constructions

L'architecture des constructions\* et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

### Dispositions générales

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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. Les constructions et ouvrages devront respecter la charte chromatique annexée.

Les murs en matériaux bruts doivent impérativement être revêtus d'un enduit s'il y a lieu.

Les enduits d'aspect ciment gris sont interdits. Les bétons utilisés en façades ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet, comme par exemple les bétons architectoniques ou matricés.

Les règles qui suivent ne concernent pas les installations et les locaux techniques nécessaires aux services publics et / ou d'intérêts collectifs.

### a) Toitures

Les toitures devront avoir une pente maximum de 45%. Les matériaux de couverture, autre que les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les toitures végétalisées, doivent s'apparenter, aux tuiles annexées dans la charte chromatique.

Toutefois d'autres matériaux pourront être mis en œuvre dans la mesure où leur texture ou leur teinte s'harmonise avec celle des couvertures des bâtiments voisins.

- La réfection à l'identique des toitures existantes peut-être imposée.
- Les dispositions concernant les pentes et les matériaux de couvertures ne s'appliquent pas pour les vérandas, serres et les abris des piscines, qui pourront être translucides.
- Le recours aux toitures terrasses est possible. Dans ce cas, celles-ci devront être entièrement végétalisées sauf si elles jouent un rôle de rétention des eaux pluviales.
- Le dernier étage des constructions dépassant 2 niveaux devra être conçu en attique\* et comporter des terrasses végétalisées ou accessibles bénéficiant de dispositifs intégrés à la construction, permettant la plantation de végétaux
- Les murs édifiés en limite séparative et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes\* doivent être traités avec le même soin que pour les façades principales\*.

Pour les bâtiments agricoles la pente de toiture pourra être inférieure à 45% et des matériaux translucide sont autorisés en toiture à raison de 30% maximum de l'ensemble de la toiture.

### b) Façade

Les différentes façades du ou des bâtiment(s) et les annexes maçonnées \* seront traitées de manière homogène.

### c) Clôtures\*

Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne les règles de visibilité, aux intersections de voies.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures doivent être constituées d'un simple grillage, éventuellement doublé d'une haie. Les occultants de type film plastique, canisse, bâches, etc... sont interdits.

#### **d) Traitement de espaces extérieurs**

Les aires de stockage et dépôts extérieurs de matériaux, matériels et véhicules doivent être implantés et aménagés de manière à limiter leur impact visuel à partir des voies\* et espaces publics. Elles devront être masquées par des écrans de verdure ou tout autre dispositif opaque respectant les règles du PLU.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

### **Article A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules automobiles, et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...)

- Concernant la Zone A le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,4
- Concernant la Zone A le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,5

**Pour vous aider au calcul du coefficient Biotope de surface et du taux minimum de surface aménagée en pleine, veuillez-vous référer à l'article DG 10.**

#### **Traitement des espaces extérieurs / plantations**

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements\* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

De façon générale, les espèces invasives sont proscrites et les essences allergènes sont à éviter.

Un soin particulier sera apporté à la conception et au traitement des talus en tenant compte des caractéristiques des sols. Les dispositifs de retenue des terres de type module préfabriquée sont proscrits. La mise en œuvre de plantations sur bâches est interdite. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des couvre sol adaptés au sol et au climat.

Si le terrain naturel\* n'est pas modifié par la construction, la végétation en place sera conservée et gérée de manière sélective pour favoriser les végétaux les plus intéressants.

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

### **Article A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

**Article A 15 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

**Article A 16 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# TITRE 5

## DISPOSITIONS APPLICABLES

### AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

---

# REGLEMENT DE LA ZONE N

---

## Caractère de la zone N

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- préserver et renforcer les parcs d'agrément existants,
- prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales (zones de captages, trame verte et bleue, corridor écologique).

Cette zone comprend :

- un sous-secteur NL destiné aux activités de loisirs,
- un sous-secteur Nj destiné à préserver des espaces de jardins dans l'enveloppe urbaine,
- un sous-secteur Nc correspondant à la présence d'un camping.

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

### Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles mentionnées à l'article 2.  
Les sous-sol enterrés.

### Article N 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

#### En secteur N :

- les ouvrages, les structures et infrastructures de service public et/ou d'intérêt général notamment ceux liés à l'extension de la station d'épuration, les structures et infrastructures nécessaires à la desserte des établissements recevant du public, les équipements publics,
- les ouvrages liés à l'exploitation des captages d'eau,
- les travaux et aménagements compatibles et nécessaires à la valorisation des bords de Saône.☒

#### En secteur NL :

- les constructions publiques nécessaires aux activités de sportives et de loisirs dans la limite de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour l'ensemble de la zone,
- les ouvrages, structures et infrastructures de service public et/ou d'intérêt général.☒

#### En secteur Nj :

- les constructions de type abri de jardins dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par tènement.☒

#### En secteur Nc :

- le stationnement temporaire des caravanes,
- les ouvrages, les structures et infrastructures de service public et/ou d'intérêt général, les équipements publics compatibles avec la zone.☒

### Article N 3 : Accès et voirie

Les accès\* et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La 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.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de randonnée (GR), ni sur le chemin de halage (sauf pour le passage des piétons et des véhicules deux roues sans moteur).

Le long des routes départementales, du chemin des Varennes et de celui des Dorriers, le regroupement des accès nécessaires est impératif. Tout nouvel accès sera interdit si une autre alternative est possible.

Les chemins piétonniers identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

### Article N 4 : Desserte par les réseaux

#### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L'utilisation de l'eau du réseau public pour un autre usage que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'une disconnexion.

#### 2 - Assainissement

##### a) Eaux usées domestiques

- Il est interdit d'évacuer des eaux vannes dans les ouvrages d'évacuation d'eaux pluviales.
- Dans les zones d'assainissement collectif, toutes les constructions ou installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches, en respectant ses caractéristiques (séparatif et unitaire). Les raccordements aux réseaux doivent être conformes à la réglementation et aux règlements en vigueur. Les dispositions internes des constructions et installations nouvelles doivent permettre leur raccordement au réseau public d'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées et des eaux pluviales doit être bien distinct même si le réseau est unitaire.
- Toutefois dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est impossible, ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace, et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.
- Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand un réseau adapté sera réalisé.

##### b) Eaux usées non domestiques

- Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.
- Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation et les règlements en vigueur.
- La vidange des piscines s'effectue par épandage superficiel ou rejet dans les eaux pluviales, après neutralisation chimique, (soit une durée d'un mois sans traitements) et autorisation de l'autorité compétente. Les eaux de lavage des filtres s'évacuent dans le réseau d'eaux usées.

## d) Eaux pluviales et de ruissellement

### Rappels et précisions préalables

- Les eaux pluviales sont gérées à la parcelle. Les surverses (trop-pleins) des systèmes pluviaux privés vers le fond inférieur, sur l'espace public, notamment la voirie, et dans les réseaux existants sont formellement interdites sauf si les espaces publics ou les réseaux existants sont prévus à cet effet (ouvrages, réseaux et bassins dimensionnés pour la pluie centennale). Ainsi les systèmes pluviaux privés doivent prévoir l'inondation de la parcelle lorsque la pluie est supérieure à la pluie de référence ayant servi à leur dimensionnement.
- Les eaux pluviales infiltrées ne doivent pas nuire à la qualité des eaux souterraines. Le pré-traitement des eaux de ruissellement issues des parkings aériens de plus de 20 places de stationnement imperméabilisées est obligatoire en cas de rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau d'eaux pluviales. Un prétraitement pourra être imposé pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (zones de dépotage, aires de distribution de carburant, quais de déchargements, ...).
- Afin d'économiser les ressources en eau, les eaux pluviales peuvent être stockées en vue d'une réutilisation pour les usages sur la parcelle. Les volumes stockés pour réutilisation viennent en sus des éventuels volumes de rétention.
- Lorsque le réseau d'assainissement est « séparatif », c'est-à-dire quand les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales sont distincts, le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées.
- Dans le cas de réalisation de réseaux situés en zone inondable, tous les objets du réseau (postes de relèvement, collecteurs, tabourets de branchement, regards, ...etc.) doivent être étanches avec des tampons verrouillables.
- Dans les opérations d'aménagement, tout ou partie des espaces verts, doit être conçu pour avoir une fonction hydraulique de stockage ou d'infiltration des eaux pluviales afin de récupérer à minima les écoulements proches.
- Les surfaces actives végétalisées des ouvrages de gestion des eaux pluviales ne doivent pas provoquer d'obstruction ou de gêne au fonctionnement des ouvrages de régulation et d'évacuation des eaux pluviales.

### Principe général

- Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain du projet sauf en cas d'impossibilité technique à démontrer.
- Dans le cas où il est démontré que le terrain ne permet pas l'infiltration complète des eaux pluviales, les rejets à l'extérieur du terrain de l'opération sont autorisés dans les conditions suivantes :
  - les ouvrages récepteurs des eaux à l'extérieur de la parcelle doivent être capacitaires ;
  - la pluie prise en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est la pluie de période de retour de 30 ans la plus contraignante.
  - Les ouvrages de stockage et de rétention devront restituer les eaux pluviales avec un débit de fuite de 3 l/s/ha.
- Une solution mixte peut être retenue s'il est démontré que les possibilités d'infiltration sont insuffisantes. Le volume pris en compte pour le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales est issu de la surface imperméabilisée du projet diminué des volumes infiltrés.
- Dans le cas d'aménagement sur des parcelles déjà bâties, en aucun cas les quantités d'eaux traitées par infiltration et/ou par stockage ne peuvent être inférieures après réalisation du projet, à celles existantes auparavant.
- En cas de déconstruction du bâti de la parcelle avant reconstruction, le principe général défini ci-avant s'applique.
- Dans le cas des parcelles totalement imperméabilisées initialement, une réduction de l'imperméabilisation ou une limitation des débits envoyés au milieu naturel sera étudiée dans la mesure des possibilités techniques du futur projet.

### 3) Stockage des déchets

Les constructions nouvelles et les changements de destination doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra obligatoirement être clos et couvert devra disposer d'une alimentation en eau et une bonde raccordée aux eaux usées.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

#### **4) Electricité, téléphone et télédistribution**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité, de téléphone et télédistribution doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain en partie privative.

#### **5) Eclairage des voies**

Les voies de desserte doivent bénéficier d'un éclairage public des voies de circulation adapté à l'opération. L'éclairage sera obligatoirement réalisé en basse consommation.

### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

Non règlementé

### **Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique\* et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement\* ou de la limite d'emprise des voies de circulation ouvertes à la circulation publique\* existantes ou à créer.

Le long de la RD 933, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres par rapport à la limite Ouest de la voie.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif dont les installations autoroutières.

Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

### **Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Des règles d'implantation différentes sont possibles pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général et collectif dont les installations autoroutières.

Pour des travaux d'isolation extérieure des constructions existantes, d'une épaisseur de 0,3 mètre maximum, les règles de recul ne s'appliquent pas.

### **Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement**

Non règlementé

### **Article N 9 - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)\***

Non règlementé

## Article N 10 - Hauteur des constructions\*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

En secteur N la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

En secteurs NL, Nj et Nc la hauteur maximale des constructions est de 4 mètres.

Toutefois une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise en cas de reconstruction à l'identique, ou dans le cas d'une extension de construction existante. Dans ce dernier cas, la hauteur sera limitée à la hauteur de la construction existante.

Les règles sur la hauteur des constructions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif dont les installations autoroutières.

## Article N 11 - Aspect des constructions

L'architecture des constructions\* et des clôtures doit être conçue en harmonie avec le bâti environnant.

La hauteur totale des ouvrages de clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Les clôtures sont constituées d'un simple grillage.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif dont les installations autoroutières.

## Article N 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles, et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

## Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions et aménagements seront conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Toute augmentation de l'imperméabilisation des sols ou diminution du couvert végétal devront être compensées dans le cadre de l'opération (par exemple : végétalisation des toitures et des façades, stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...)

- Concernant l'ensemble de la Zone N (N, Nj, NL, Nc) le coefficient de pleine terre (PT) est fixé à 0,4
- Concernant l'ensemble de la Zone N (N, Nj, NL, Nc) le coefficient de biotope (CBS) est fixé à 0,5

**Pour vous aider au calcul du coefficient Biotope de surface et du taux minimum de surface aménagée en pleine, veuillez-vous référer à l'article DG 10.**

Les règles sur le coefficient de pleine terre (PT) et le coefficient de biotope (CBS) ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif dont les installations autoroutières.

### Traitement des espaces extérieurs / plantations

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements\* de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques ». Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Les haies à créer doivent être composées de plusieurs essences végétales.

De façon générale, les espèces invasives sont proscrites et les essences allergènes sont à éviter.

Un soin particulier sera apporté à la conception et au traitement des talus en tenant compte des caractéristiques des sols. Les dispositifs de retenue des terres de type module préfabriquée sont proscrits. La mise en œuvre de plantations sur bâches est interdite. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des couvre sol adaptés au sol et au climat.

Si le terrain naturel\* n'est pas modifié par la construction, la végétation en place sera conservée et gérée de manière sélective pour favoriser les végétaux les plus intéressants.

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

#### **Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)\***

Sans objet.

### **SECTION 4 – Conditions techniques particulières**

#### **Article N 15 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

#### **Article N 16 - Constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

# ANNEXE

## CHARTRE CHROMATIQUE

# CHARTRE CHROMATIQUE

MASSIEUX  
DOMBES SAÔNE VALLÉE



# SOMMAIRE

- A la découverte de Massieux : page 3
- Sur les trace de son histoire : page 5
- L'Eglise Saint-Barthélémy : page 6
- Le Grand Rieu : page 8
- La Saône : page 9
- Les Francs-Bords : page 11
- La Genetière – Les Chalandonnettes : page 12
- La géographie de la couleur : page 13
- Les harmonies de couleur : page 16
- Evolution du bâti dans le temps : page 17
- Charte chromatique façades : page 28
- Charte chromatique ouvrages associés : page 30
- Toitures : page 33



# A la découverte de Massieux

**Au XVIIème siècle, on écrivait Macieu, Macieu en Dombes ou Massieu.**

L'origine du nom reste cependant difficile. D'après l'abbé Gringoz, le mot "Misellus" est devenu Maissia, Massia, indiquant qu'un village d'après son exposition permettait le soin aux déshérités...

En 1853, L'Abbé Jolibois précise que "Massieux a un nom d'origine Latine et paraît signifier habitation de Matius". Ce qui se rapproche de ce qu'on lit dans l'histoire des communes de l'Ain (édition Horward) "Graphie ancienne, le toponyme typiquement franco-Provençal vient d'une villa gallo-romaine : Macius Acum".

Notre historien de la commune (M. Genillon grâce à qui nous pouvons transmettre toutes ces informations) pense que "le nom proviendrait du latin Massicus, désignant une chaîne de collines en Italie entre la Campagne et le Latium, renommée pour ses vignobles produisant un vin "le Massique", souvent chanté par Horace".

Le Monte Massico – Italie

Latin : Mons Massicus



Extrait œuvres d'Horace :

(...)

Il en est qui ne restent point insensibles à une coupe de vieux **massique**, qui dérobent volontiers quelques instants aux soins sérieux du jour, mollement étendus sous un arbousier verdoyant, ou près des murmurantes eaux d'une source sacrée.

(...)

# A la découverte de Massieux

« Massieux, la tête en Dombes, le cul en Franc Lyonnais et les pieds en Saône ». Yves Genillon

Située au confins ouest du département de l'Ain, au bord de la Saône et au nord de la métropole Lyonnaise, Massieux a grandi entre l'agglomération Genay/Neuville et l'ancienne capitale de la principauté des Dombes : Trévoux. C'est la première agglomération de l'Ain lorsque l'on quitte le département du Rhône à Genay.

L'autoroute A46 passe à la limite Ain/Rhône de Massieux.

Massieux appartient à la communauté de communes Dombes Saône Vallée.

Aucun massif n'apporte de perturbation au climat de la Dombes. Il subit donc une double influence continentale et océanique caractérisée par une humidité importante.

- L'altitude de la mairie de Massieux est de 210 mètres environ.
- L'altitude minimum et maximum de Massieux sont respectivement de 168 m et 284 m.
- La superficie de Massieux est de 3.10 km<sup>2</sup> soit 310 hectares. Massieux fait partie de l'arrondissement de Bourg en Bresse et du Canton de Reyrieux depuis 1985.
- La latitude de Massieux est de 45.91 degrés Nord et la longitude de Massieux est de 4.834 degrés Est.

## Communes limitrophes

- Parcieux (Ain)
- Civrieux (Ain)
- Genay (Rhône)

## Communes attractives

- Neuville sur Saône (Rhône)
- Trévoux (Ain)

## Nombres d'habitants

- En 2018 : 2632 habitants



# L'identité d'une ville est en partie liée aux traces de son histoire.

La seigneurie de Massieux, vers 1176, relève des Sires de Villars. La paroisse, déjà à cette époque, est divisée entre la Dombes et le Franc Lyonnais selon une limite qu'il est difficile de préciser aujourd'hui. Elle passe avec les Thoire-Villars aux Sires de Beaujeu en 1402. Au XVII<sup>e</sup> siècle, selon les registres du Parlement de Dombes, la situation du pays est très médiocre : la paroisse de Massieux était presque toute en bois... très peu de vignes... En 1687 elle n'aurait compté que « vingt-cinq pauvres habitants ».

Après 1722, cette portion de territoire reste dans la châtellenie de Trévoux, mais dépend de la seigneurie de Parcieux et est rattaché, avec la Principauté de Dombes, au Royaume de France en 1762. La notice de J. Brossard pour l'annexion fait de Massieux le tableau suivant : « Seize feux. Petite paroisse sur une hauteur. Terrain merveilleux pour le froment. Petites prairies. Vin fort bon. La moitié de la paroisse est en Franc Lyonnais. Les Minimes (ordre religieux franciscain) de Lyon y ont de beaux fonds ». Le reste du territoire appartient au Franc Lyonnais et relève des Chanoines-comtes de Lyon jusqu'à la Révolution.

## Période moderne

Demeuré longtemps un territoire voué à l'agriculture, le village connaît à partir des années 1970 un fort développement avec notamment la création de zones pavillonnaires en raison de sa proximité avec l'agglomération lyonnaise. La population est multipliée par cinq entre 1968 et 1982.



# L'Eglise Saint-Barthélémy

Cette petite église, perchée au sommet d'une butte, fut placée sous le vocable de Saint martin, puis, de Saint Barthélémy. Elle dépendait, pour la nomination à la cure, de l'abbaye d'Ainay à qui elle fut confirmée à plusieurs reprises par les bulles papales aux XII<sup>e</sup> et XIII<sup>e</sup> siècles. Très remaniée, elle a été agrandie, les ouvertures ont été élargies, la travée de chœur a peut-être conservé son plan ancien, comme l'indiqueraient les petits arcs latéraux aveugles. L'abside éclairée dans l'axe par une grande fenêtre a conservé deux ouvertures anciennes ; celle de gauche a été bouchée depuis, celle de droite reste assez large à double ébrasement (biais donné à l'épaisseur du mur pour donner plus de lumière) La nef est construite en galets. Une pierre sculptée d'une croix carolingienne est enchâssée dans la façade ouest au dessus du portail.



L'Eglise Saint-Barthélémy



Ancienne cure

## La mairie et l'éco-parc



La mairie

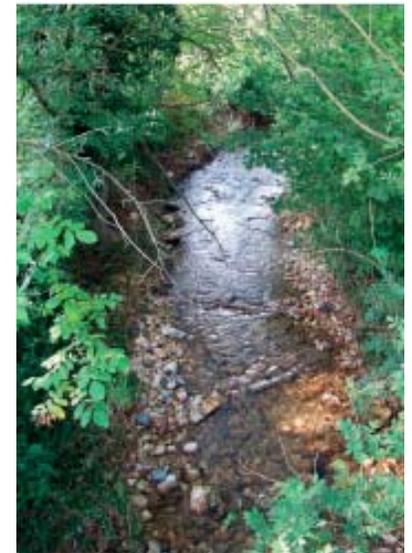
L'Écoparc de Massieux est un parc naturel de loisirs, accessible aux personnes à mobilité réduite aux mal voyants avec un arboretum, un parcours santé, des espaces de jeux pour enfants... Imaginé pour être le poumon vert de la commune de Massieux et un lieu de rencontre inter-générationnel, ce parc naturel de loisirs de 2 hectares se trouve en bord de rivière autour d'une boutasse naturelle alimentée par une source. L'arboretum est planté d'espèces d'arbres indigènes et agrémenté d'une signalétique accessible aux personnes en situation de handicap.



# Le Grand Rieu ou le Grand Ruisseau

Le ruisseau du Grand Rieu prend sa source à la sortie d'un étang, aux confins des communes de Saint André de Corcy et de Civrieux et se jette dans la Saône un peu au nord de la zone industrielle de Genay. Il marque aujourd'hui la limite entre les communes de Massieux et de Genay et celle entre les départements de l'Ain et du Rhône. Bien que de débit variable, le Grand Rieu était utilisé pour l'irrigation des cultures et des pâturages et alimentait plusieurs moulins et ce depuis longtemps : le moulin « Chana » ou « Chanu », suivant un autre auteur, est cité vers l'an 1300, il fut ensuite appelé « Moulin des Carrodières ». Les moulins du « Chaffaut » et du « Gaste », ou du « Gad », appartenaient à l'ordre franciscain des Minimes jusqu'à la Révolution.

Dans le passé, le Grand Rieu fut la limite entre la Dombes et une partie du Franc-Lyonnais, jusqu'à la Révolution. Le fait de dépendre de deux juridictions différentes a posé, bien sûr, des problèmes et a donné lieu à plusieurs procès. Un traité de 1512 précise que la moitié des eaux doit être réservée pour le moulin banal de Parcieux. En 1683, un règlement établit que « les eaux, après qu'elles ont servies au moulin des « Trois Fourneaux »( appelé ainsi parce que ce quartier comptait aussi trois fours à pain) soit réglée par moitié et qu'une borne en pierre de taille soit posée à l'endroit dudit partage ». En 1744, l'affaire entre les Révérends Pères Minimes, propriétaires du moulin du « Chaffaut » et les riverains est portée en justice. Chaque partie reprochant à l'autre de prendre plus d'eau que de droit. D'appel en appel, la justice ne se prononça jamais définitivement. La confiscation pendant la Révolution, puis la vente des biens des Pères Minimes mit un terme à cette « terrible » affaire.



# La Saône

La pente extrêmement faible de la rivière, surtout dans les 2/3 inférieurs de son parcours, ainsi que l'importance du bassin versant qu'elle draine, sont à l'origine de débordements très fréquents. Depuis que l'on note le niveau des crues, vers le milieu du XVIII<sup>e</sup> siècle, les plus importantes ont eu lieu en 1840, avec un record absolu de 8,05 mètres, 1910, 1955, 1970, 1981, 1983 et 1987. Des maisons construites traditionnellement en pisé s'écroulèrent. Souvent il fallut évacuer les gens et les bêtes par bateau. Mais la Saône fut et reste encore fort utile aux activités humaines comme le transport et la pêche.

En 1929, la commune de Massieux est autorisée à percevoir un droit de stationnement en Saône pour les bateaux. Le décret du 5 août 1929 est signé par le Président de la République Gaston Doumergue ! Depuis l'antiquité, des bateaux naviguent sur la Saône. Pour remonter le courant, des hommes puis des chevaux ou des bœufs halaient à l'aide de cordes depuis le chemin de halage. Au XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècle, les « cadoles », les « seysselandes », et les « plates » servent au trafic local du sable, du gravier, du charbon, du vin et des céréales. La « savoyarde » était réservée au transport du foin. Les « chalands » puis les remorqueurs à vapeur améliorèrent le trafic



Entre 1850 et 1950 environ, les vapeurs à aubes : les « Parisiens » assuraient le transport des voyageurs et des marchandises de Lyon jusqu'à Paris. (voir aussi le livret sur Parcieux). Le transport des personnes d'une rive à l'autre ou des rives aux îles où se trouvaient quelques guinguettes se faisait dans de petites barques plates : les « bèches » manœuvrées à la godille.

La pêche en Saône était une activité d'une certaine importance commerciale, et fut réglementée. Dans un arrêté du 26 juin 1931, le préfet Mesnard fixe certaines prescriptions : « Le jour de la fermeture de la pêche les détenteurs de poissons pêchés en rivière et conservés dans les boutiques à poissons placées sur la rivière devront faire constater par un garde-pêche, les quantités, poids et espèces de ces poissons, cet agent dressera de cette constatation un procès-verbal... Il sera accordé un délai de huit jours, à l'expiration duquel ces boutiques devront être retirées ou restées ouvertes et vides. Le colportage et la vente du poisson de cette provenance seront soumis aux règlements applicables aux poissons d'étangs, c'est-à-dire que le détenteur devra se faire délivrer, pendant le délai de huit jours accordé pour la consommation, un certificat d'origine par le garde-pêche qui aura fait la constatation le jour de la fermeture... »

D'après l'historien lyonnais Gérard Corneloup, l'un des derniers « bachuts », terme lyonnais pour désigner ces viviers pour conserver et aussi faire dégorger notamment les poissons des étangs de la Dombes, était encore installé près du pont Lafayette à Lyon, il y a une vingtaine d'années environ.



# Les Francs Bords

Compte tenu des contraintes liées à la navigation, pour le halage en particulier, l'Etat était propriétaire des rives de la Saône. L'adjudication de la location des bords se faisait par lots en présence d'un ingénieur des Ponts et Chaussées et du receveur des Domaines. Voici un extrait du cahier des charges des adjudications en application de 1910 à 1918 : « Les adjudicataires pourront ensemençer et cultiver comme bon leur semblera les terrains vacants qui se trouveront en dehors des levées et contre-levées à la charge de ne porter aucun dommage des arbres et haies qui y seront plantés. Quant aux levées et contre-levées, banquettes, contre-fossés, digues et autres ouvrages accessoires, soit de la rivière, soit du canal ou de ses rigoles, ils ne pourront être ensemençés qu'avec de la graine de foin...

Pour cet ensemençement, les adjudicataires ne feront usage que de râtaux, et ils devront prendre les précautions convenables pour que ces talus et leurs arêtes conservent toute leur régularité... Les herbes, bonnes et mauvaises, ainsi que les ronces et buissons qui pourraient exister sur les levées devront être coupées et enlevées... à dos d'homme ou avec des bêtes de somme... les amodiataires devront dans tous les cas faire combler immédiatement les ornières qui se seraient formées... l'élagage des arbres vifs et le remplacement des arbres morts ne feront point partie de l'amodiation, l'administration se réservant de prendre, relativement à ces élagages et remplacement de toutes espèces, les mesures qui lui paraissent convenables ; toutefois les adjudicataires jouiront de la tonte des osiers et autres arbustes... Les amodiataires, dans aucun temps et sous aucun prétexte que ce soit, ne pourront jamais faire pâturer du bétail sur les lots dont ils sont adjudicataires ». Et pourtant, concernant les francs-bords de la Saône à Massieux, les maires de l'époque, au nom du bureau de bienfaisance se rendaient adjudicataires. Après avoir réglé le montant, ils louaient au profit dudit bureau de bienfaisance ces francs-bords aux propriétaires de bétails. Les tarifs étaient les suivants : En 1910 : 0,25 francs par mouton et par chèvre ; 1 franc par vache. En 1924 : 1 franc par chevrette et agneau à partir d'un an ; 5 francs pour tous les bovins quelque soit l'âge. En 1927 : 3,50 francs par mouton à partir de l'âge de six mois, 6 francs par bovins quelque soit leur âge. (2) Aujourd'hui, le chemin de halage et ses francs-bords sont devenus des lieux agréables de promenades et de détente.



# La Genetière, Albin Chalandon et les « Chalandonnettes »

Albin Chalandon, né à Reyrieux, débute sa carrière à l'Inspection Générale des Finances avant de devenir membre du cabinet de Léon Blum (lequel est alors président de l'ultime gouvernement provisoire du 16 décembre 1946 au 16 janvier 1947, soit juste avant l'entrée en vigueur de la Quatrième République). Il poursuit sa carrière dans la haute fonction publique.

Lors du retour du général de Gaulle au pouvoir en 1958, il devient trésorier puis secrétaire général de l'UNR. Il évolue par la suite dans les directions d'entreprises, et est membre du Conseil Economique et Social entre 1964 et 1967. Elu député, il est nommé ministre de l'Industrie, puis de l'Equipement et du Logement entre 1968 et 1972. Il dirige ensuite Elf Aquitaine, puis, lors de la première cohabitation (1986-1988) François Mitterrand nomme Jacques Chirac Premier Ministre et Albin Chalandon se voit confier le ministère de la Justice.

En 1969, alors qu'il est ministre de l'Equipement et du Logement, Albin Chalandon lance l'idée de proposer des maisons individuelles bon marché aux ménages modestes. Il lance un concours d'un genre nouveau. Ce concours s'adresse aux promoteurs immobiliers privés et sociaux, pour que ceux-ci proposent des modèles de maisons suivant certaines normes techniques et certaines conditions de prix de vente.

Environ 65 000 maisons à prix modestes, dont certaines à 100 000 francs de l'époque ont ainsi été construites dans toute la France entre 1970 et 1972, d'après la Fédération nationale des coopératives HLM. Les nouveaux propriétaires pouvaient être aidés par des crédits HLM ou Crédit Foncier. En province, la moitié de ces maisons devait être vendue à un prix inférieur à 720 francs le m<sup>2</sup>, 40% à un prix intermédiaire : entre 720 et 950 francs le m<sup>2</sup> et 10% sans plafond de prix. Toutefois, certaines de ces maisons ont rencontré quelques années plus tard des problèmes techniques, dus peut être à un respect approximatif des normes par certains constructeurs. Il y eut des polémiques. Pour autant, « l'essentiel des chalandonnettes ont bien vécu », estime-t-on à la Fédération nationale des coopératives HLM. « Si on compare aujourd'hui des ménages identiques, habitant de HLM à l'époque et habitant de ces maisons, on verrait que les chalandonnettes ont joué un rôle d'ascenseur social. Elles ont pris de la valeur et leur prix a été au moins multiplié par 4 ou 5 », indique-t-on en février 2005.

Cette initiative a intéressé la municipalité de Massieux. Le 3 août 1970, lors de la séance du Conseil Municipal, le maire Claudius Ladret annonçait qu'un accord avait été obtenu du Ministère pour réaliser, aux conditions imposées par le règlement du concours, certains programmes dont celui projeté à Massieux. Le 17 juillet 1971, on précisait que « le programme est destiné à recevoir 147 maisons individuelles et un groupe scolaire comprenant trois classes primaires, une classe maternelle et un centre commercial ». Après différentes études et mises au point, le Conseil Municipal a approuvé le programme de réalisation le 1<sup>er</sup> février 1973 et les 147 maisons ont été mises en chantier dans le quartier de la Genetière. Le groupe scolaire a été inauguré à la rentrée 1975. Ce nouveau quartier a apporté à la commune, en moins de quatre ans, plus de 600 habitants.



# LA GEOGRAPHIE DE LA COULEUR

De Jean Philippe Lenclos

Coloriste, professeur à l'Ecole Nationale Supérieure de Arts Décoratifs (ENSAD)

- Plusieurs facteurs contribuent à la beauté des sites et de l'architecture paysanne : la forme, la volumétrie, les matériaux et leurs couleurs, conjugués à l'implantation urbanistique des édifices, dispersés ou groupés. Parmi ces facteurs, la couleur est celui sur lequel nous avons depuis 1965 centré nos analyses et nos études.
- La couleur est non seulement un des facteurs d'appréhension de la qualité d'un environnement et d'un paysage, mais aussi un des éléments essentiels de son identité, qu'il s'agisse de l'architecture dispersée en milieu rural, de celle des villes ou de l'architecture industrielle.
- En tant qu'élément constitutif des composants de l'architecture, la couleur des différents types d'habitat est le fruit de l'interaction étroite de l'utilisation des matériaux trouvés sur place et de l'application de certaines couleurs dictée par les traditions locales. C'est ce que nous appelons « La géographie de la couleur ».
- Ce concept englobe la situation géographique d'un lieu, ses conditions climatiques, les facteurs géologiques d'une région, mais aussi les facteurs socio-culturels de sa population. Les gammes de couleurs sont très caractérisées d'un village à l'autre, d'une ville à l'autre, d'une région à l'autre et encore plus d'un pays à l'autre.
- Si, par exemple, on compare l'habitat du Nord de la France, où prédominent les couleurs chaudes de la tuile et de la brique, avec celui du Finistère, où l'utilisation du granit, de l'ardoise et du lait de chaux donne lieu à une harmonie de gris et de blanc, on pourra constater que, en dehors de toute considération de forme et de volume, ces types d'architecture se distinguent par une dominante chromatique qui leur est propre.

Etudes Rurales - n°117 - 1990.



# LA GEOGRAPHIE DE LA COULEUR

De Jean Philippe Lenclos  
Coloriste, professeur à l'Ecole Nationale Supérieure de Arts Décoratifs (ENSAD)

L'harmonie des couleurs dans l'habitat rural

Jean Philippe Lenclos :

- Je voudrais mettre l'accent sur ce qu'est un paysage en tant que phénomène global urbain, rural ou industriel.
- La couleurs dans l'architecture rurale ne se limite pas à la seule qualité de pigmentation, c'est un ensemble de composante qui se conjuguent plus ou moins harmonieusement pour contribuer, à une certaine échelle, à former un paysage particulier. Ces composants sont de quatre natures :
  1. L'échelle de lecture : nous distinguons la lecture globale que nous appelons palette générale, et la lecture élémentaire (huisseries et portes), que nous appelons palette ponctuelle.
  2. La permanence et l'impermanence.
    - Les couleurs permanentes : celles des matériaux et des revêtements, qui sont les plus stables dans leur pigmentation.
    - Les couleurs impermanentes qui sont celles des composants fluctuants du paysage : principalement le ciel, l'eau, les végétaux.
    - Les couleurs aléatoires qui qui s'additionnent aux autres fortuitement telles que décorations florales, stores, voitures, animations diverses, etc.
  3. Interviennent ensuite deux données essentielles : la qualité des couleurs, bleu, vert, jaune, gris, etc., et leurs quantités visuelles à partir desquelles s'opère l'ensemble des contrastes, qu'il serait fastidieux d'énumérer ici.
  4. Enfin s'ajoutent les textures et matières sur lesquelles se réfléchit plus ou moins la lumière qui donne vie à la couleur.

Etudes Rurales - n°117 - 1990.

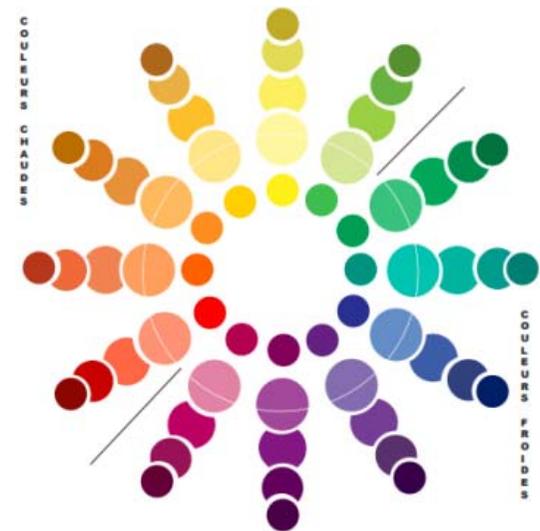
## Nécessité d'un croisement systématique des deux palettes (générale et ponctuelle) pour la création des harmonies chromatiques

Démarches de réflexion visant la mise en œuvre d'harmonies chromatiques

Il s'agit de rechercher une cohérence architecturale entre les différents éléments constitutifs des façades ; et une cohérence entre les différents types de constructions présentes sur la commune. Proposer une méthode d'utilisation des différentes palettes, en ayant toujours à l'esprit la nécessité de croiser et de confronter les couleurs par un jeu constant de complémentarité, lors de tout type de projet de rénovation ou de création de façades architecturées.

### L'analyse fine des harmonies clés servira :

- à localiser les ambiances spécifiques de certains lieux importants, ainsi que des quartiers, des ensembles de rues, des places.
- d'éviter à l'avenir dans les quartiers la standardisation visuelle et de faire du sur-mesure



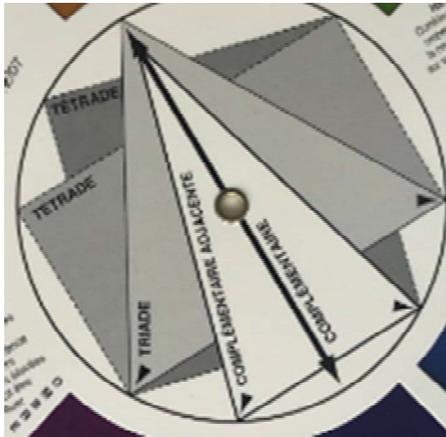
Les règles d'harmonie : Si les couleurs fondamentales sont le Rouge, le Bleu, et le Vert, car elles sont les couleurs des trois pigments de l'oeil, et parce qu'elles sont les couleurs symboliques de la terre, de l'eau, et du végétal. L'harmonie des couleurs procède par contre d'un mélange additif et soustractif, car les couleurs se mélangent dans la nature avec une portion d'additif et de soustraction. Cette harmonie a été étudiée de tout temps par les arts. Et le cercle chromatique du peintre Eugène Chevreul (1786-1889), qui fut à l'origine de la peinture impressionniste est considéré comme le document de référence.

## LES HARMONIES DE COULEUR

Les principales harmonies sont : (se référer aux couleurs des façades. Ne pas tenir compte des volets sur les photos ci-jointes).

▪ **Harmonie monochrome** : elle est constituée d'une seule couleur en ses différentes variations du clair au foncé.

• **Harmonie analogue** : les teintes couleurs sont comprises entre 3 couleurs jointives .



• **Harmonie complémentaire** : réunit 2 couleurs opposées en diagonale qui contrastent alors fortement

• **Harmonie complémentaire adjacente** : associe une couleur avec les 2 couleurs adjacentes à sa complémentaire

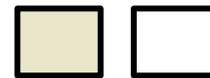
• **Harmonie triade** : réunit 3 couleurs formant un triangle équilatéral sur le cercle chromatique

• **Harmonie tétrade** : associe 4 couleurs formant un rectangle sur le cercle chromatique

L'étude chromatique est une méthode unique, précise et sensible permettant d'identifier un « patrimoine visuel » grâce à un photoreportage détaillé sur place, dessins et croquis, notes et surtout prélèvements et échantillons de couleurs de façades, de toitures, de volets et de ferronneries. Elle est nécessaire pour créer les palettes des harmonies respectant le « génie du lieu » du territoire et des espaces habités et pour élaborer une stratégie environnementale lors de travaux de reconstruction, de restauration ou de réhabilitation

# EVOLUTION DU BATI DANS LE TEMPS

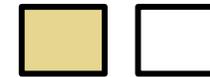
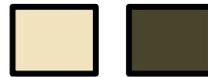
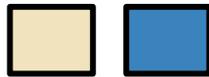
## Route de la genetière



# EVOLUTION DU BATI DANS LE TEMPS

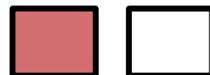
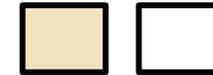
## LES VARENNES – 1970 / 1980

Certaines maisons n'ont plus leur couleur d'origine.



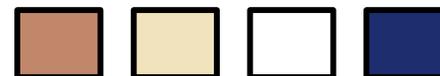
# EVOLUTION DU BATI DANS LE TEMPS LES CHALANDONNETTES 1973 / 1974

Certaines maisons n'ont plus leur couleur d'origine.



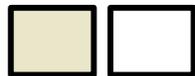
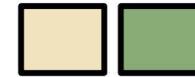
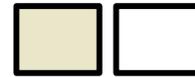
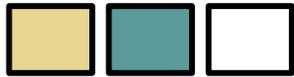
# EVOLUTION DU BATI DANS LE TEMPS

## LA ROUETTE - 1990



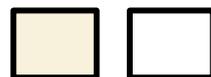
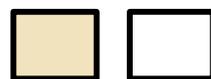
# EVOLUTION DU BATI DANS LE TEMPS

## LES GRIVES - 2000

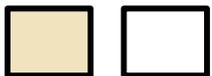
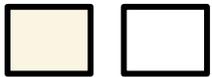


# EVOLUTION DU BATI DANS LE TEMPS

## CHANTEGRILLET 2010 - 2020



# EVOLUTION DU BATI DANS LE TEMPS CHANTEGRILLET 2010 - 2020



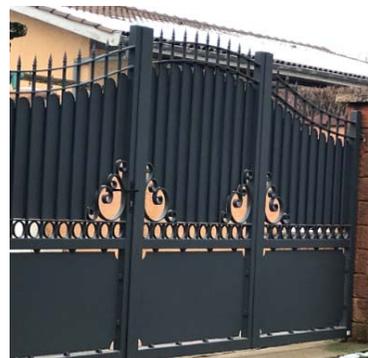
## FRONTONS : aperçu de l'existant



# PORTAILS – CLOTURES : aperçu de l'existant



# PORTAILS – CLOTURES : aperçu de l'existant



# DESCRIPTION DU BATI

Pas de quartier ancien, pas de bâtiment classé au patrimoine malgré l'église datant du XIIème siècle.

Quelques maisons en pisé notamment le long de la RD 933, route de la genetière.

L'urbanisation de Massieux commence vers 1970 notamment avec les Chalandonnettes.

**GENETIERE** : variantes assez importantes dans les façades. Il y a aussi des variantes très nombreuses dans le matériau de toiture, des clôtures et portails.

Certaines maisons réhabilitées ne comportent plus de fronton de bardage bois. Il y a aussi la version avec volets ou stores roulants ou volet et stores roulants.

**VARENNES** : les maisons sont en RDC. Pas grand chose à relever. Façades assez homogènes sur des tons très pâles. Quelques couleurs de volets. (*Plats de Varennes. Parcieux*). Peu de maisons. Quelques couleurs de volets.

**LA ROUETTE** : les façades sont assez unifiées dans la couleur, pour les maisons individuelles, soit des ocres un peu passés. Couleurs plus denses pour les petits immeubles avec des éléments de charpentes bleus un peu électrique.

**L'arrivée de l'autoroute** aux portes de Massieux a attiré de nouveaux habitants et donc de nouvelles constructions. L'architecture est plutôt moderne avec différentes couleurs : jaune, ocre, rose, saumon...

Les **dernières tendances 2015-2020**, maisons modernes avec toit pente douce ou toit plat, aux couleurs plus neutres comme le blanc cassé/beige clair avec ouvrages associés gris anthracite.

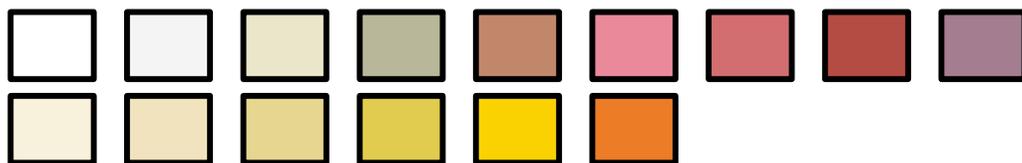
Une grande majorité des maisons sont à étage.

Les ouvrages associés (portes, fenêtres, volets, garde-corps, acrotères... sont blancs ou en couleur : vert, bleu, marron...

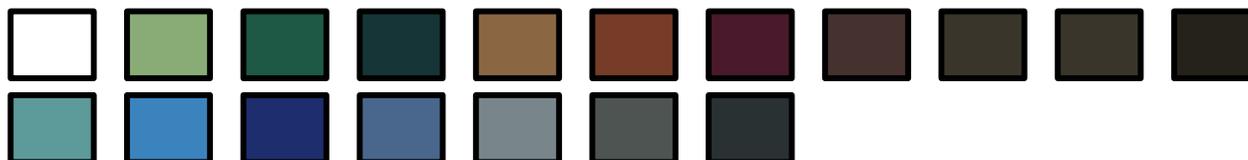
Les toitures sont en tuile canal, tuile plate, ardoise... Elles sont rouges, gris anthracite, provençales...

Les crépis : crépi projeté, gratté, écrasé, taloché...

## Façades



## Ouvrages associés



# Charte chromatique Façades

## Façades

Les harmonies retenues : monochrome, analogue. Les couleurs devront se rapprocher du nuancier ci-dessous. (Nuancier enduits de façades PAREXLANKO à disposition en Mairie). Deux tons différents maximum autorisés sur façade.

Pour les « chalandonnettes », les harmonies complémentaires, complémentaires adjacents aux tons doux, pourront être autorisées selon l'intégration du projet dans l'environnement et sur validation du service urbanisme).

Les harmonies triades et tétrades ne sont pas autorisées.



# Crépis des Façades

## Crépis des façades



Taloché



Gratté fin



Lissé  
taloché épongé



Taloché  
grains sortis



Gratté gros  
grains noirs



Rustique écrasé  
et Rustique



Gratté moyen  
traditionnel



Brossé lavé  
grains noirs



Taloché  
grains rentrés



Grese (Ribbe)

Attention : la teinte définitive de l'enduit sur l'ouvrage peut varier en fonction :

- du produit choisi
- de l'aspect de finition
- des conditions climatiques d'application

Les teintes soutenues sont plus sensibles aux phénomènes de nuançages et d'efflorescences ainsi qu'aux contraintes climatiques. Leur utilisation nécessite donc une mise en œuvre adaptée aux conditions d'humidité et de température.

La finition « taloché » est déconseillée en teintes soutenues.



Gratté fin



Gratté moyen



Taloché



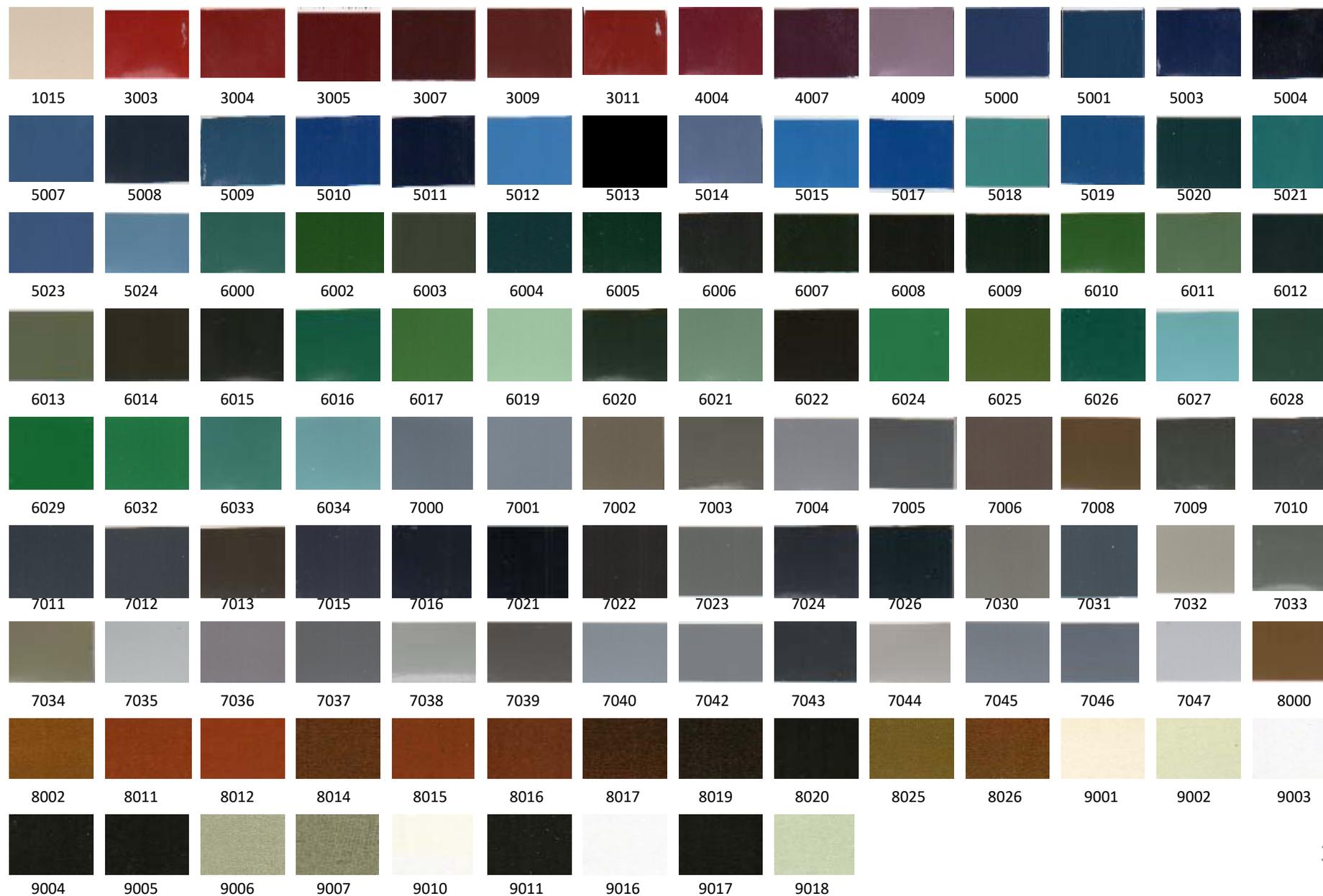
Rustique écrasé

Exemples de finitions présentés dans un même coloris (O60 Rose Orange)

# Charte chromatique ouvrages associés

## Ouvrages associés

Fenêtres, volets, portes d'entrée, portes de garage, stores, pergolas, marquises, cabanes de jardin, abris de piscine, pool house, chenaux, bardages, bardages sous toiture/debord de toit, bandeaux de fenêtres, défenses, acrotères, kiosque.



# Les ouvrages associés

## **Ouvrages associés**

Fenêtres, volets, portes d'entrée, portes de garage, stores, pergolas, marquises, cabanes de jardin, abris de piscine, pool house, chenaux, bardages, bardages sous toiture/debord de toit, bandeaux de fenêtres, défenses, acrotères, kiosque...

Ils devront respecter la charte chromatique « **Ouvrages associés** » applicable sur Massieux, dans le respect de l'existant et de l'environnement.

# TOITURES : aperçu de l'existant



# TOITURES

## Pour les nouvelles constructions :

- Élément d'importance dans une architecture, pour son impact dans le paysage de loin comme de près, la toiture doit être choisie en premier lieu, au regard des constructions alentour et dans le respect de la gamme colorée existante.
- Les couleurs autorisées gravitent autour des ocres rouges, relativement saturés de clarté moyenne: couleur tuile, brique, rouge flammé, rouge rosé, rouge orangé...
- Le gris anthracite pourra être admis pour les construction moderne, contemporaine.
- Les tuiles recommandées : tuile canal, gallo-Romane

**Pour le bâti existant** : soit respect des prescriptions du neuf soit rénovation à l'identique.



Ocre



Paille



Tons Variés



Brun Vieilli



Silvacane Littoral



Silvacane Xahara



Valmagne Cuivre



Valmagne Beige



Valmagne Rose



Rouge



Brun Masse



Gris anthracite