

Plan Local d'Urbanisme



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal en date du 3 Juin 2013

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 Janvier 2014

REVISIONS ET MODIFICATIONS

Modifié le 4 octobre 2018 et le 28 septembre 2023

5

Règlement

Département de la Loire

Commune de
LA FOUILLOUSE



34, Rue Georges Plasse
42300 ROANNE
Tel. : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realtes-be.fr

Table des matières

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
1. REGLEMENT DE LA ZONE UA.....	17
2. Règlement de la zone UB	23
3. Règlement de la zone UC	29
4. Règlement de la zone UE	35
5. Règlement de la zone UR	39
6. Règlement de la zone US	45
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	50
1. Règlement de la zone 1 AU	50
2. Règlement de la zone 1AU ZAIN	55
3. Règlement de la zone AUEa	59
Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	67
1. Règlement de la zone A.....	67
TITRE V : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières.....	73
1. Règlement de la zone N	73
2.	79
Annexes.....	80
1. Annexe 1 : définition	80
2. Annexe 2 : les essences végétales préconisées sur la commune de La Fouillouse	84
3. Annexe 3 : référence du nuancier Mairie de la Fouillouse.....	85
4. Annexe 4 : Bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7°	87

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application territorial du PLU

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

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

2. Portée respective du règlement et 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 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.

3. Reconstruction à l'identique

En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du P.L.U., dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

5. Permis de démolir

Les éléments bâtis remarquables repérés au titre de l'article L 123-1-5 7 du Code de l'urbanisme sont soumis à permis de démolir.

6. 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.

7. Application de l'article R123-10-1

L'article R.123-10-1 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 règlement de la commune de La Fouillouse ne s'y oppose pas, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent à l'ensemble d'une opération.

Ex : les reculs par rapport aux voies ou aux limites séparatives s'appliquent pour la limite de l'opération.

8. Division du territoire en zone

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 - UB - UC - UE – UR - US**
(articles L.123.1 - L.123.2 - 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 : 1AUa-1AUb-1AUzain**
(articles L.123.1 – 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 – Ah- Aco**
(articles L.123.1 – 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 – Nh – NI – Nco-Nf**
(articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)

« 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 ».

9. Accès et voirie

10. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

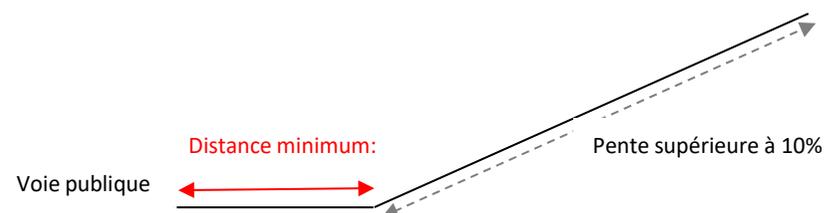
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a déjà un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

▪ Rampes d'accès

Le point de départ des rampes d'accès supérieures à 10 % de pente doit être placé à une distance minimum de 5 m de la limite de la voie publique.



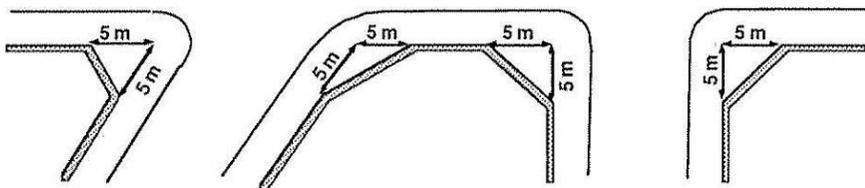
Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Un recul de 2,50 mètres pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

11. Voirie



▪ Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



Les clôtures et plantations établies à l'angle des deux alignements doivent présenter un pan coupé conforme à celui des croquis ci-dessus.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les opérations d'ensemble, les voies en impasse pourront être interdites si des possibilités de connexion à d'autres voies existent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour sans avoir à faire marche-arrière. Cette obligation n'est pas imposée pour les voies desservant moins de 3 habitations en zone UA.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Réglementation applicable aux routes départementales

▪ Accès

Le long des routes départementales n°8, n°10, n°32, n°100, n°102, n°498 et n°1082, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la voirie routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Aucun nouvel accès ne sera autorisé le long de la Route Départementale 3498.

▪ *Marges de recul applicables au delà des portes d'agglomération*

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Pour les routes départementales classées à grande circulation (RD 1082), en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent.

102	Réseau d'intérêt local	2	25m	20m
		4	15m	15m
10	Réseau d'intérêt local	3	15m	15m
		4	15m	15m
32	Réseau d'intérêt local	3	15m	15m

▪ *Recul des extensions de bâtiments existants*

Les extensions de bâtiments existants devront en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux. Le projet d'extension ne devra pas en outre réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, et les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

▪ *Recul des obstacles latéraux*

Le recul à observer est de 7 mètres du bord de chaussée ou de 4 mètres minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette ...) ou, en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus).

Le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30 mètre au-dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé).

ROUTES DEPARTEMENTALES			MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Nature	Catégorie	Habitations	Autres constructions
1082	Route classée à grande circulation	1	75m	75m
1082	Route classée à grande circulation	Si Etude L.111.1.4	35m	25m
3498	Réseau structurant	1	50m	35m
8	Réseau d'intérêt général	1	35m	25m
100	Réseau structurant	1	50m	35m

12. Desserte par les réseaux

EAU POTABLE

Pour toute construction et installation qui requiert une alimentation en eau potable, le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

ASSAINISSEMENT

Assainissement des eaux usées :

Toute construction produisant des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement par canalisations souterraines s'il existe.

Le dispositif d'assainissement des constructions doit être prévu en séparatif.

Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire.

Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

En l'absence de réseaux, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et validé et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif.

En présence ou en cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire. Les travaux et l'installation d'un système de relevage (pompe de relevage) pour le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif peut être nécessaire et seront à la charge exclusive du propriétaire. Tout effluent non domestique est soumis à autorisation de

raccordement. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié.

L'évacuation des effluents et des eaux usées non traités dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales est interdite.

Assainissement des eaux pluviales :

Les prescriptions suivantes sont issues du Zonage d'assainissement des eaux pluviales de la commune de La Fouillouse. Tout projet devra être conforme aux prescriptions de ce document dans son intégralité.

Il est rappelé que tout projet occasionnant des rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles, sur le sol ou dans le sous-sol, et dont la surface totale, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés, est supérieure à un hectare, est soumis à une étude spécifique au titre du Code de l'Environnement (Loi sur l'eau).

▪ **Récupération des eaux pluviales**

Les obligations de récupération des eaux pluviales s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment d'une superficie supérieure ou égale à 20 m² (projet individuel et opération d'ensemble), il est systématiquement imposé un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures d'un volume minimal de 0,2 m³ par tranche de 10 m² (dans la limite de 10 m³). Ce volume pourra être augmenté selon les besoins de l'aménageur. Seules les eaux de toitures seront recueillies dans ces ouvrages.

Conformément à l'arrêté du 21 Août 2008, les eaux issues de toitures peuvent être réutilisées pour l'arrosage des jardins et des espaces verts, le lavage des sols, l'évacuation des excréments, et sous réserve de la mise en œuvre d'un dispositif de traitement adapté et certifié, pour le nettoyage du linge.

▪ Evacuation des eaux pluviales

Concernant l'évacuation des eaux pluviales, trois principes s'offrent aux aménageurs, moyennant rétention :

- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol sera privilégiée lorsque la nature du sous-sol s'y prête ;
- Le rejet dans un milieu superficiel (fossé, talweg, ruisseau) ;
- Le rejet dans un réseau de collecte des eaux pluviales (le rejet vers un réseau unitaire ne devra s'effectuer qu'en dernier recours et avec l'autorisation de l'autorité compétente).

Le pétitionnaire devra rechercher en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, sous réserve que le sol en place soit apte à recevoir les eaux pluviales de l'aménagement.

Il est rappelé que dans les zones pourvues d'un réseau, la Collectivité n'a pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales.

▪ Rétention des eaux pluviales

Ces obligations s'appliquent aux zones U, AU, 1AUa, 1AUb

Il est imposé la mise en œuvre systématique d'un dispositif de régulation et/ou de rétention pour tout projet entraînant une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20 m².

La surface imperméabilisée s'entend de la manière suivante :

- pour les projets individuels : l'emprise au sol des constructions ;

- pour les opérations d'ensemble : l'emprise au sol des constructions, les aires de stockage, les voies de circulation et aires de stationnement. Un coefficient de 0,5 sera appliqué sur les surfaces extérieures traitées en graves, sablon, concassé ou ghor ou matériau équivalent.

Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de période de retour 30 ans.

1 - Pour les projets individuels

Sont considérés comme projets individuels, tous les aménagements (construction nouvelle ou extension) présentant une surface imperméabilisée supérieure ou égale à 20 m² et inférieure à 300 m².

En complément de la cuve de récupération, un ouvrage de rétention d'un volume de rétention/régulation minimal de 0,3 m³ par tranche de 10 m² de toiture sera mis en œuvre. L'ouvrage sera équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2 l/s maximum quelque soit la surface du projet.

L'infiltration des eaux pluviales (eau de toiture, de drainage et de voirie) est obligatoire avec un dimensionnement d'un ouvrage d'infiltration en fonction de la nature du sol

Toutefois, si l'infiltration est impossible ou interdite :

- pour toute construction ou extension comprise entre 20 et 300 m² de surface imperméabilisée, réalisation d'une cuve de récupération des eaux de pluie présentant :
 - un volume de stockage strict minimal de 0.2 m³ par tranche de 10 m² de toiture ;
 - un volume de rétention/régulation minimal de 0.25 m³ par tranche de 10 m² de toiture et équipé d'un dispositif de régulation capable de réguler à un débit de fuite de 2l/s maximum quelle que soit la surface du projet.

En l'absence d'un réseau séparatif d'eaux pluviales, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse seront collectées et évacuées vers le milieu naturel sans rétention ni traitement.

Sur l'emprise de sols très perméables (perméabilité supérieure à 10⁻⁴ m/s), les ouvrages de rétention destinés à recueillir des eaux de ruissellement issues de voiries ou de parking, seront systématiquement étanchés.

Les cuves de récupération des eaux de pluie seront enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments. Elles seront équipées d'un trop-plein orienté vers un exutoire pluvial (eau superficielle ou réseau séparatif d'eaux pluviales).

Pour les projets individuels, les cuves de récupération des eaux pluviales enterrées et installées dans un sol susceptible d'être soumis à des montées de nappe seront lestées et ancrées afin d'éviter tout soulèvement lors de la montée des eaux.

2 - Pour les opérations d'ensemble

Sont considérées comme opérations d'ensemble, les projets d'une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure ou égale à 300 m².

Dans le cadre d'opérations d'ensemble dont le rejet des eaux pluviales s'effectue dans le milieu superficiel, dans le réseau pluvial ou éventuellement dans un réseau unitaire, l'aménageur mettra en œuvre des dispositifs de rétention/régulation.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée, feront l'objet d'une rétention systématique. Ces eaux seront collectées au sein de l'ouvrage de rétention qui sera dimensionné en conséquence.

Les dispositifs de rétention et de régulation respecteront les préconisations suivantes :

Superficie totale du projet	≥ 20 et < 300 m ²	> 1 ha ≥ 300 m ²	1 ha – 4 ha	4 ha – 20 ha	> 20 ha
Superficie imperméabilisée ou bâtie					
Débit de fuite maximal	2 l/s	5 l/s	5 l/s.ha	20 l/s	1 l/s.ha
Dispositif	Récupération :		Récupération :		
	0,2 m ³ /10 m ² toiture		0,2 m ³ /10 m ² toiture		
	+ Rétention :		+ Rétention :		
	0,3 m ³ /10 m ² toiture	A définir par l'aménageur en fonction du débit de fuite, de la superficie du projet et du coefficient d'imperméabilisation			

La superficie totale du projet comprend la superficie du projet ainsi que la superficie du bassin versant intercepté.

Pour les autres zones du PLU, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur (y compris les accès donnant sur la voie publique).

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Toutes les dispositions doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales.

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

RESEAUX SECS : RESEAUX PRIVES D'ELECTRICITE, DE TELEPHONE ET DE TELEDISTRIBUTION A CONSTRUIRE OU A RENOVER:

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

Les constructeurs ou aménageurs sont tenus de réaliser, à leur charge, les ouvrages en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

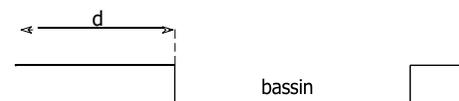
13. Implantation des constructions par rapport aux alignements et limites séparatives

Cas des constructions implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain :

Aucun élément de la construction (les débords de toiture, les saillies, etc...) ne devra dépasser la limite séparative.

La distance (d) entre les piscines non couvertes et la limite séparative se calcule à partir du nu intérieur du bassin de la piscine. Sont autorisées dans les marges de recul, les margelles et les terrasses. La distance minimum est de 3 mètres minimum.

Limite
séparative



14. Hauteur

La hauteur des constructions se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture (toiture en pente) ou à l'acrotère (toiture terrasse). Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.

15. Aspect des constructions

Tenue des parcelles :

Les constructions quelle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, seuls les murs de soutènement en gabions pourront être autorisés.

Aspect des constructions :

L'aspect des constructions et notamment celui des toitures, sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

Les principes suivants doivent être respectés:

- simplicité des formes,
- harmonie des couleurs,
- harmonie des volumes,
- intégration dans le site.

Les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont rigoureusement proscrits. Les briques creuses et les agglomérés ainsi que tous matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés bruts.

Les peintures et enduits devront respecter le nuancier de la commune annexé au présent règlement, à l'exception des zones à vocation économiques (constructions activités).

Les éléments techniques liés aux installations de climatisation devront obligatoirement être implantés à l'intérieur de la parcelle et ne pas occasionner de gêne sur le domaine public ou sur les propriétés voisines.

Les façades des bâtiments seront traitées avec en soin et en harmonie avec les bâtiments alentours. L'implantation des éléments techniques liés aux installations de climatisation, de chauffage, de production d'énergie, devront être privilégiée en toiture ou s'intégrer de manière harmonieuse au bâtiment, afin de limiter leur impact visuel.

Clôtures :

Les occultants de type film plastique, canisse, bâches, etc... sont interdits.

Les hauteurs maximums des clôtures pourront être diminuées pour la sécurité et visibilité routière.

Bâtiments remarquables :

Les bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, sont soumis à permis de démolir.

Tout projet de réhabilitation veillera à préserver l'enveloppe bâtie initiale, sans extension et sans construction en mitoyenneté. Les travaux devront respecter l'harmonie des façades, le rythme des ouvertures, et s'intégrer parfaitement dans l'ensemble bâti traditionnel.

Toute création de nouvelle ouverture devra respecter les alignements et proportions des autres ouvertures caractéristiques du bâtiment et/ou de l'architecture locale.

Prise en compte des effets d'un accident technologique de la station d'épuration au lieu-dit « Le Porchon ».



Pour les éventuels projets impactés (cercles verts : surpression de 20mbar), les dispositions constructives, notamment des parois vitrées, doivent permettre de résister à ces surpressions.

16. Réalisation Etude de sol

En zone Ucr une étude de sol devrait être réalisée préalablement à tous travaux de construction ou d'aménagement et devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme.

17. Prise en compte de la RE2020 dans les projets d'aménagement

Conformément au décret n°2021-1004 du 29 juillet 2021, en France métropolitaine, les nouvelles exigences de performance énergétique et environnementale des constructions neuves s'appliquent.

Aussi il conviendra de joindre en fonction du projet et à l'occasion du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, les documents attestant de la prise en compte des exigences de la performance énergétique et environnementale (article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation).

18. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues se fera en dehors des voies publiques.

Stationnement pour les visiteurs

Pour les opérations de logements individuels groupés, jumelés ou non, atteignant le seuil de 6 logements, il est exigé une place de stationnement pour les visiteurs, par tranche de 3 logements.

19. Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article 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, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

Les éléments végétaux, parcs, haies repérés au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés ou remplacés à l'identique, en nombre et essences.

Les petites zones humides repérées au titre de l'article L.123-1-5.7° du Code de l'Urbanisme doivent être préservées. Les exhaussements ou affouillements sont interdits. La végétation constituant les abords de ces zones humides doit être conservée.

TITRE II

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- les dépôts de véhicules (hors d'usage),
- les carrières,
- les ouvrages verticaux (pylônes, antennes...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère de la zone et l'habitat.

1. REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA représente le tissu urbain dense et historique du bourg de La Fouillouse. Le bâti ancien est dominant et les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone UA comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec l'habitat. Elle doit conserver son caractère multifonctionnel.

Elle comporte deux secteurs S1 et S2 de servitude de mixité sociale (voir pièce n°4c).

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les constructions à usage industriel
- les transformations d'usage des rez-de-chaussée commerciaux sur le linéaire identifié au plan de zonage,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,

ARTICLE UA 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Dans le secteur S1 identifié au plan de zonage, les programmes de logements devront inclure 70% minimum de logements sociaux et 5% minimum de logements adaptés au vieillissement et au handicap.
- Dans le secteur S2 identifié au plan de zonage, les programmes de logements devront inclure 40% minimum de logements sociaux.
- Les constructions d'habitation situées à moins de 100 m de part et d'autre de la plate-forme de la Route Départementale 1082 et à moins de 300 m de celle de l'A72 sont soumises à des normes d'isolement acoustique (voir pièce n°12 du PLU).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'article précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- Le nombre d'annexes est limité à deux par tènement foncier (hors piscine) et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales Article 9

1. Accès

Chaque fonds disposera au maximum de deux accès véhicule, accès des garages compris.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Un recul de 2,50 mètres pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

2. Voirie

Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large. Les voies nouvelles devront intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité, et permettre l'accès adapté des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales Article 11

1. Les constructions doivent être édifiées:

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- soit en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement à condition que soit édifié(e) un mur, une grille fixe qui, par sa taille et le matériau utilisé, permette de préserver la continuité urbaine de la rue.

2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- Pour continuer ou prolonger un linéaire existant
- Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions doivent être édifiées soit :

- D'une limite séparative à l'autre;

- Sur une seule limite séparative, dans ce cas l'implantation par rapport à l'autre limite séparative devra respecter une distance équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres ;
- A une distance des limites séparatives équivalente à la moitié de la hauteur des constructions sans être inférieure à 3 mètres ;

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres seront implantées soit en limite séparative, soit en recul de 3 mètres minimum.

Les bassins de piscine seront implantés à une distance minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés à une distance de 4 mètres minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions d'annexes.

ARTICLE UA 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter aux dispositions générales Article 12

1. Dispositions générales

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles: l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative, à l'alignement, aux limites séparatives.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être reconstruits que des éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

2. Hauteur absolue

Dans le secteur UA, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder ~~15~~ 12 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur totale des constructions annexes ne peut dépasser 4 mètres.

3. Hauteur relative

La différence de hauteur entre tout point d'un bâtiment et :

- Tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
- Tout point des limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

Dispositions diverses : devant le débouché d'une voie, la hauteur maximum autorisée est calculée en fonction d'un alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de la voie la plus large.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11**ASPECT EXTERIEUR*****Se reporter aux dispositions générales Article 13***

La hauteur des exhaussements est limitée à 1,50 mètre maximum.

La hauteur des murs de soutènement en gabions est limitée à 1,50 mètre maximum.

1. Toitures

Les toitures des constructions neuves auront 2 pans minimum.

Les toitures à un pan sont autorisées dans le cas des extensions de constructions existantes.

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 25 et 50 %.

Les toitures à un ou plusieurs pans seront en tuiles creuses ou plates de couleur rouge sauf dans le cas d'une restauration à l'identique de toiture en ardoise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions de moins de 7 mètres de haut.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², les vérandas, les piscines ainsi que pour les projets d'architecture innovante justifiant d'une intégration urbaine et paysagère.

Les paraboles devront être les moins visibles possibles et intégrées au bâti.

2. Clôtures

Le long des voies, les clôtures seront les moins visibles possibles, et constituées de haies vives composées d'essences variées (liste des essences en annexe) et/ou de grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre, et le mur bahut devra avoir une hauteur inférieure à 0,50 mètre.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 1,70 mètre pour la hauteur totale de la clôture et 1 mètre maximum pour le mur bahut.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Quand la clôture surmonte un mur de soutènement, elle sera limitée à une grille, éventuellement doublée d'une haie.

Sur limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées sans dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit et/ou de haies vives composées d'essences variées (liste des essences en annexe) ou de grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.

Quand la clôture surmonte un mur de soutènement, elle sera limitée à une grille, éventuellement doublée d'une haie.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 16

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement au minimum,
- les aires de stationnement ou les locaux nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux poussettes doivent être également prévus pour toute opération de création de plus de deux logements.

Pour les autres constructions :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les visiteurs

Pour les opérations de logements individuels groupés, jumelés ou non, atteignant le seuil de 6 logements, il est exigé une place de stationnement pour les visiteurs, par tranche de 3 logements.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En cas de rénovation, de changement d'usage de constructions existantes ces règles ne sont pas exigées.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Toute opération de création de plus de deux logements devra prévoir un emplacement collectif pour les conteneurs de collecte des ordures ménagères.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UA 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations de constructions neuves des réservations devront être prévues pour les communications numériques.

2. Règlement de la zone UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à la première extension historique du bourg. Le tissu urbain est relativement dense et l'habitat reste la vocation principale de la zone.

Les constructions sont majoritairement pavillonnaires mais l'habitat collectif est également présent.

La zone UB comporte un sous-secteur UBa, en bord de route départementale 1082, dédié aux équipements publics et aux activités de type artisanal ou commercial.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS INTERDITES

En secteur UB

- les constructions à usage agricole ou forestier
- les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules (hors d'usage),
- les carrières,
- les ouvrages verticaux (pylônes, antennes...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

En secteur UBa

- les constructions à usage agricole ou forestier

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle mentionnées à l'article 2,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère de la zone.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Le nombre d'annexes est limité à deux par tènement foncier (hors piscine) et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe.

Dans le secteur UBa

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune Incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Leurs exigences de fonctionnement, lors de l'ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'exploitation.

- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- 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 par équipement ou activité artisanale, commerciale. Le logement devra obligatoirement être intégré dans le volume bâti existant et sera limité à une superficie de 100 m² de surface de plancher.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UB 3 ACCÉS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales Article 9

1. Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès véhicule.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Un recul de 2,50 mètres pourra être imposé.

Les accès des garages seront interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

2. Voirie

Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large. Elle devra intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.

Toutefois la plateforme pourra être réduite à 6 mètres dans les cas suivants :

- si la pente du terrain, transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30 %
- ou si la voie est en impasse, n'a pas plus de 60 mètres de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales Article 11

1. Les constructions peuvent être édifiées:

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.
- soit être implantées en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement, l'espace libre ainsi créé devant être traité et entretenu, et que soient édifiés un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille et le matériau utilisé permette de préserver la continuité urbaine de la rue.

En secteur UBa :

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie.

2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles :

- lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif, de constructions ou d'infrastructures d'intérêt général.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

- les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 mètres sur la limite,
 - s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec celui-ci, et de ne pas excéder 3,5 mètres de hauteur au-delà de la partie jointive.
- les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites séparatives en suivant les règles de l'article UB 10 sur la "Hauteur relative" en limite séparative, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres ;

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UB 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter aux dispositions générales Article 12

1. Dispositions générales

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux ensembles de règles: l'une se rapportant à la hauteur absolue, l'autre à la hauteur relative, à l'alignement, aux limites séparatives.

2. Hauteur absolue

Dans le secteur UB, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder ~~15~~ 12 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur totale des constructions annexes ne peut dépasser 4 mètres.

3. Hauteur relative

La différence de hauteur entre tout point d'un bâtiment et :

- tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.
- tout point des limites séparatives ne doit pas excéder 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

Dispositions diverses:

Devant le débouché d'une voie, la hauteur maximum autorisée est calculée en fonction d'un alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégale largeur, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur égale à la largeur de cette voie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Se reporter aux dispositions générales Article 13

La hauteur des exhaussements est limitée à 1,50 mètre maximum.

La hauteur des murs de soutènement en gabions est limitée à 1,50 mètre maximum.

1. Toitures

Les toitures auront 2 pans minimum.

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 25 et 50 %.

Les paraboles devront être les moins visibles possibles et intégrées au bâti.

Les toitures à un ou plusieurs pans seront en tuiles creuses ou plates de couleur rouge sauf dans le cas d'une restauration à l'identique de toiture en ardoise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions de moins de 7 mètres de haut.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², les vérandas, les piscines ainsi que pour les projets d'architecture innovante justifiant d'une intégration urbaine et paysagère. Et constructions publiques et d'intérêt général

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.

2. Clôtures

Le long des voies, les clôtures seront les moins visibles possibles, et constituées par des haies vives composées d'essences variées (liste des essences en annexe) ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre, et le mur bahut devra avoir une hauteur inférieure à 0.50 m.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 1,70 mètre pour la hauteur totale de la clôture et 1 mètre maximum pour le mur bahut.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, hauteur par rapport aux clôtures voisines, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Quand la clôture surmonte un mur de soutènement, la clôture sera limitée à une grille, éventuellement doublée d'une haie.

Sur limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées sans dépasser une hauteur maximum de 2 mètres mesurée à partir du fond le plus élevé.

Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit de haies vives composées d'essences variées (liste des essences en annexe) ou de grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.

La règle d'application aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement au minimum,
- les aires de stationnement ou les locaux nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux poussettes doivent être également prévus pour toute opération de création de plus de deux logements.

Pour les établissements d'enseignement :

- pour les établissements du 1er degré: 1 place de stationnement par classe
- pour les établissements du 2eme degré: 2 places de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Stationnement pour les visiteurs

Pour les opérations de logements individuels groupés, jumelés ou non, atteignant le seuil de 6 logements, il est exigé une place de stationnement pour les visiteurs, par tranche de 3 logements.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Toute opération de création de plus de deux logements devra prévoir un emplacement collectif pour les conteneurs de collecte des ordures ménagères.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé comme suit :

- En zone UB : non réglementé.
- En zone UBa : non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UB 15 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations de constructions neuves des réservations devront être prévues pour les communications numériques.

3. Règlement de la zone UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux quartiers récents d'habitat et aux hameaux de la Bréassière et d'Eculieu. L'urbanisation est majoritairement de type pavillonnaire.

La zone UC comporte plusieurs secteurs :

- UCa correspondant aux quartiers d'urbanisation récente en continuité du tissu urbain ancien,
- UCb correspondant aux secteurs d'habitat excentrés que sont les hameaux d'Eculieu et la Bréassière,
- UCr correspondant à des secteurs d'habitat soumis à des contraintes particulières ou à des risques.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC 1 OCCUPATIONS INTERDITES

En secteur UC sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les bâtiments à usage industriel, artisanal ou commercial,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,

- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules (hors d'usage),
- les carrières,
- les ouvrages verticaux (pylônes, antennes...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les modifications ou extensions apportées aux installations classées existantes sont admises s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Le nombre des annexes est limité à deux par tènement foncier (hors piscine) et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe.

En secteur UCa :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales Article 9

1. Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès véhicule.

Les garages et les portails seront placés et conçus en retrait de 2,5 mètres minimum de l'alignement.

Les accès des garages seront Interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

2. Voirie

Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large. Elle devra intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.

Toutefois la largeur de la plateforme pourra être réduite à 6 m :

- si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30 %
- ou si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

Les voies privées se terminant en impasse ne seront pas autorisées si une connexion est possible avec une autre voie.

ARTICLE UC 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE UC 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

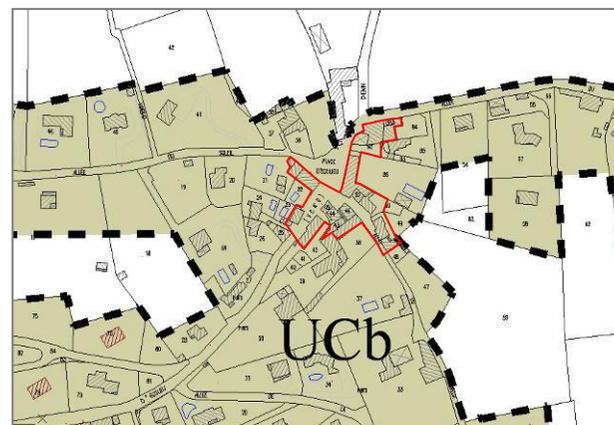
Non règlementé

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

Se reporter aux dispositions générales Article 11

1. Les constructions doivent être édifiées:

- en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.
- dans le centre d'Eculieu (périmètre identifié ci-dessous), en cas de reconstruction, l'implantation se fera à l'alignement de manière à respecter l'implantation historique du bâti.



2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:

- lorsque le bâtiment sur rue comprend des ailes en retour joignant l'alignement ;
- lorsque le projet de construction est mitoyen avec une construction existante de valeur ou en bon état, elle-même édifiée avec un retrait inférieur à 5 mètres ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

- les constructions sont édifiées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
 - les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur la limite.
 - s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec celui-ci, et de ne pas excéder 3,5 m de hauteur au-delà de la partie jointive.
- Des dispositions différentes sont autorisées pour les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.
- Les bassins de piscine s'implanteront à 3 mètres minimum des limites séparatives.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés soit en mitoyenneté, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

Ces prospectes ne s'appliquent pas à l'implantation des annexes.

En zone UCb, les annexes seront édifiées à une distance maximum de 10 mètres de la construction principale comptée de façade à façade.

ARTICLE UC 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à :

- En secteur UCa : 0.35
- En secteur UCb : 0.35
- En secteur UCr : 0.20

ARTICLE UC 10 HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter aux dispositions générales Article 12

Dans le secteur UC, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture à pans
- 7 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture terrasse.

La hauteur totale des annexes ne peut dépasser 4 mètres par rapport au sol naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales Article 13

1. Implantation des constructions

La hauteur des exhaussements est limitée à 1,50 mètre maximum.

La hauteur des murs de soutènement en gabions est limitée à 1,50 mètre maximum.

2. Toitures

Les toitures auront 2 pans minimum.

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 25 et 50 %.

Les toitures à un ou plusieurs pans seront en tuiles creuses ou plates de couleur rouge sauf dans le cas d'une restauration à l'identique de toiture en ardoise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions de moins de 7 mètres de haut.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², les vérandas, les piscines ainsi que pour les projets d'architecture innovante justifiant d'une intégration urbaine et paysagère.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.

Les paraboles devront être les moins visibles possibles et intégrées au bâti.

3. Clôtures

Le long des voies, les clôtures seront les moins visibles possibles, et constituées de grilles ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut et éventuellement doublées par des haies vives composées d'essences variées (liste des essences en annexe).

La hauteur totale n'excédera pas 1,70 mètre, et le mur bahut devra avoir une hauteur inférieure à 0,80 mètre.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2 mètres pour la hauteur totale de la clôture et 1 mètre maximum pour le mur bahut.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Quand la clôture surmonte un mur de soutènement, la clôture sera limitée à une grille, éventuellement doublée d'une haie.

Sur limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées sans dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit de haies vives composées d'essences variées (liste des essences en annexe) ou de grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.

ARTICLE UC 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement d'une surface de plancher comprise entre 0 et 100 m²,
- 3 places de stationnement par logement d'une surface de plancher comprise entre 100 et 200 m²,
- 4 places de stationnement par logement d'une surface de plancher supérieure à 200 m²,
- Pour toute opération de plus de 3 logements, il est exigé deux places visiteurs pour l'opération en plus des places exigées par logement.

Pour les autres constructions :

- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher.

Stationnement pour les visiteurs

Pour les opérations de logements individuels groupés, jumelés ou non, atteignant le seuil de 6 logements, il est exigé une place de stationnement pour les visiteurs, par tranche de 3 logements.

Les aires de stationnement ou les locaux nécessaires aux deux roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévus pour toute opération de création de plus de deux logements.

ARTICLE UC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Toute opération de création de plus de deux logements devra prévoir un emplacement collectif pour les conteneurs de collecte des ordures ménagères.

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

De plus, ces espaces privés devront être conçus comme des espaces à vivre et devront être traités de façon à éviter les vis-à-vis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ou à leurs annexes.

Les constructions et extensions autorisées devront s'implanter en évitant de supprimer ou de porter atteinte aux éléments arborés existants.

En cas d'arrachage des éléments végétaux, en tant que mesure compensatoire, ils devront être remplacés dans les mêmes proportions que ceux détruits (superficie supérieure ou équivalente) avec des essences locales, en privilégiant l'association de 3 strates végétales

(herbacée, arbustive et arborée).

Le plan de masse des constructions à édifier ou à modifier, doit faire mention de l'aménagement paysager du site et indiquer les plantations maintenues, supprimées ou créées. Il pourra être assorti d'une notice paysagère.

Les surfaces libres de toute construction, d'aires de circulation et de stationnement devront être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige. En outre, 30 % de ces surfaces en espaces verts devra être réalisé en pleine terre.

Dans toutes les opérations d'aménagement de plus de 30 logements, une superficie d'au moins 20% de ces espaces verts à usage de jeux, de détente et de loisirs ou d'agrément, comportant des plantations et intégrés dans la composition d'ensemble et prenant en compte le paysage et les continuités écologiques, le cas échéant.

En outre, en cas d'opérations de plusieurs logements, chaque logement devra en plus bénéficier d'un espace privatif extérieur (soit en pleine terre, soit en terrasse ou balcon) d'une surface d'au moins 5 m². Pour tout logement à partir de 50 m² de surface de plancher, la surface de cet espace privatif devra représenter 15% minimum de la surface de plancher. De plus, ces espaces privatifs devront être conçus comme des espaces à vivre et devront être traités de façon à éviter les vis-à-vis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions existantes ou à leurs réhabilitations.

En zone Uca et Ucb, Pour les constructions nouvelles, la parcelle doit être aménagée avec un minimum de 60% d'espace vert.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

En zone UCa : Non réglementé.

En zone UCb : 0,2

En zone UCr : 0,1

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UC 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations de constructions neuves des réservations devront être prévues pour les communications numériques.

4. Règlement de la zone UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est une zone destinée à l'accueil de constructions relevant des fonctions d'activités industrielles, artisanales, de bureaux et de services, d'entrepôts et d'équipements publics.

Elle comporte plusieurs sous secteurs :

- Le secteur UEa destiné à l'accueil principal de constructions à usage artisanal
- Le secteur UEc destiné à l'accueil principal de constructions à usage commercial
- Le secteur UEi destiné à l'accueil principal de construction à usage industriel et artisanal

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Sur l'ensemble des zones UE :

- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle mentionnées à l'article 2,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules (hors d'usage),
- les carrières.

A ces interdictions d'occupations du sol s'ajoute également :

En secteur UEc :

- les constructions à usage industriel, artisanal

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- 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 par équipement ou activité artisanale, commerciale, industrielle. Le logement devra obligatoirement être intégré dans le volume bâti existant et sera limité à une superficie de 100 m² de surface de plancher.

En secteur UEi :

- les constructions à usage commercial uniquement dans le cas d'une commercialisation de la production industrielle ou artisanale localisée sur place. La surface de vente devra être inférieure à la moitié de la surface de plancher.

En secteur UEa :

- les constructions à usage commercial uniquement dans un secteur proche de la gare (à moins de 150 mètres de la Gare et uniquement côté Nord de la voie ferrée).

En secteur UEc :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UE 3 ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales Article 9

1. Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès véhicule.

Les garages et les portails seront implantés avec un recul minimum de 5m

2. Voirie

Toute voie nouvelle doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large et de 10 mètres en UEi. Elle devra intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales Article 11

1. Les constructions doivent être édifiées:
 - en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.
2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:
 - lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, elle-même est en retrait ;
 - lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif ou de constructions et d'infrastructure d'intérêt général.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions sont édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UE 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter aux dispositions générales Article 12

Dans le secteur UE, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales Article 13

La hauteur des exhaussements est limitée à 1,50 mètre maximum.

La hauteur des murs de soutènement en gabions est limitée à 1,50 mètre maximum.

Les enseignes seront intégrées à la hauteur maximum autorisée.

Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages d'une hauteur maximum de 3 mètres.

ARTICLE UE 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- 5% du tènement devront être traités en espaces verts
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

**ARTICLE UE 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations de constructions neuves des réservations devront être prévues pour les communications numériques.

5. Règlements de la zone UR

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UR est destinée à l'accueil d'équipements collectifs et leurs annexes.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UR 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle mentionnées à l'article UR 2,
- les installations classées, sauf celles prévues à l'article UR 2
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules (hors d'usage),
- les carrières,
- les installations et travaux divers, sauf ceux prévues à l'article UR 2,
- les ouvrages verticaux (pylônes, antennes...)

ARTICLE UR 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les équipements publics ou construction et installations liées à un service public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions annexes (locaux administratifs, piscine, garages, buanderies, cuisines, lieu de restauration...) nécessaires au fonctionnement de ces équipements.
- Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que laveries, cuisines collectives)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles définies à l'alinéa précédent, quelques soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions ou annexes à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence dans la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'établissement, ainsi que les soins à ses occupants.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE UR 3 ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales Article 9

1. Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès véhicule.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Les garages et les portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire en dehors de la chaussée. La distance de ces garages ou portails à l'alignement doit être au minimum de 4 m.

2. Voirie

Pour les voies à créer, la plate forme sera au minimum de 8 m et pourra être réduite à 6 m si la pente du terrain transversale à l'axe de la voie est supérieure à 30 % où si la voie est en impasse et n'a pas plus de 60 m de long et ne dessert pas plus de 6 logements.

ARTICLE UR 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE UR 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions doivent être édifiées en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Cas des constructions implantées en limites séparatives latérales ou de fond de terrain :

Aucun élément de la construction (les débords de toiture, les saillies, etc...) ne devra dépasser la limite séparative et la création d'ouvertures créant des vues sur les propriétés voisines devra se conformer à la Loi (Code Civil).

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans que cette distance puisse être inférieure à 5 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non règlementé

ARTICLE UR 9 **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Non réglementé

ARTICLE UR 10 **HAUTEUR MAXIMUM*****Se reporter aux dispositions générales Article 12***

La hauteur des constructions se calcule depuis le terrain naturel initial (avant les travaux d'exhaussement et d'affouillement) jusqu'à l'égout de toiture (toiture en pente) ou à l'acrotère (toiture terrasse). Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures publiques.

Dans le secteur UR, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

La hauteur totale des constructions annexes ne peut dépasser 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 11 **ASPECT EXTERIEUR*****Se reporter aux dispositions générales Article 13***1. Tenue des parcelles :

Les aménagements techniques (bassins d'orage...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

La hauteur des murs de soutènement en gabions est limitée à 1,50 mètre maximum.

2. Insertion des constructions dans le paysage :

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

L'intégration dans le paysage des constructions nouvelles s'appréciera notamment compte-tenu de la position en crête des terrains de la zone.

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

3. Aspect des constructions :

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais ne sont autorisés que sur une hauteur inférieure à 1 mètre.

Les remblais nécessaires à l'implantation des voies de desserte sont autorisés sur une hauteur inférieure à 2 mètres.

Les imitations de matériaux ainsi que les matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps, sont proscrits.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

La taille et l'aspect des ouvertures doivent être en harmonie avec l'ambiance générale de la façade.

Les éléments techniques liés aux installations de climatisation devront obligatoirement être implantés à l'intérieur de la parcelle et ne pas occasionner de gêne sur domaine public ou sur les propriétés voisines.

4. Toitures

Les toitures auront 2 pans minimum.

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 25 et 50 %.

Les toitures à un ou plusieurs pans seront en tuiles creuses ou plates de couleur rouge sauf dans le cas d'une restauration à l'identique de toiture en ardoise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions de moins de 6 mètres de haut.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², les vérandas, les piscines ainsi que pour les projets d'architecture innovante justifiant d'une intégration urbaine et paysagère.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.

Les paraboles devront être les moins visibles possibles et intégrées au bâti.

5. Clôtures :

Les clôtures sont facultatives

Le long des voies ou espaces publics la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Elles seront constituées :

- soit par des haies végétales constituées d'un panachage d'essences doublées ou non de grillage de couleur vert

- soit par un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 m surmonté ou non d'un grillage de couleur verte ou d'un système à claire-voie

Sur limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m. Elles seront constituées :

- soit par des haies végétales doublées ou non de grillage

- soit par un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 m surmonté ou non de grillage ou d'un système à claire-voie

- soit par un mur plein

Les clôtures maçonnées doivent être enduites en harmonie avec la construction et le bâti immédiat.

La réfection ou l'extension des murs de clôtures existants doit se faire à l'identique (hauteur, matériaux, aspect)

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les espaces libres feront l'objet d'un plan d'aménagement paysager (plan des plantations).
- Les aires de stationnements doivent être plantées.

ARTICLE UR 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

Un nombre suffisant de places, correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu. Il sera déterminé en tenant compte :

- de la nature de l'équipement,
- du taux et du rythme de la fréquentation de l'équipement,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existants à proximité.

ARTICLE UR 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UR 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE UR 16 **CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations de constructions neuves des réservations devront être prévues pour les communications numériques.

6. Règlement de la zone US

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone US correspond à la zone accueillant la station d'épuration intercommunale.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE US 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage artisanal, commercial, industriel
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celle mentionnées à l'article 2,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules (hors d'usage),
- les carrières,

ARTICLE US 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol mentionnées ci-dessous sont autorisées à condition de respecter les prescriptions émises par le Plan de Prévention des risques naturels d'inondation :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des occupations autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire à l'activité. Le logement de fonction devra être incorporé dans le même bâtiment que l'activité, ou il pourra être indépendant si la demande est postérieure à la réalisation du bâtiment réservé à l'activité.
- L'aménagement, l'extension des habitations existantes
- Les annexes des habitations existantes
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

SECTION 2 - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE US 3

ACCES ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales Article 9

ARTICLE US 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE US 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE US 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment et jamais inférieure à 5 mètres.

- soit sur limite séparative, à condition qu'elle ne jouxte pas une zone d'habitation et si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions doivent être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

ARTICLE US 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise sera au maximum de 0,60

ARTICLE US 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 12

La hauteur absolue ne devra pas dépasser 15 mètres à l'égout des toitures, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 11 ASPECT EXTERIEUR***Se reporter aux dispositions générales Article 13*****1. Insertion des constructions dans le paysage**

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

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

2. Constructions**Toitures**

Les toitures doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés dans l'architecture des bâtiments.

Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

Adaptation des constructions au terrain naturel

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les remblais déblais ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m.

Aménagement des abords des constructions et installations annexes

- les aménagements techniques (bassins,...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords
- Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée
- Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

Enseignes :

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures devront avoir une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Elles seront constituées :

- soit d'une haie vive
- soit d'un système à claire-voie léger en bois ou en métal
- soit par un mur bahut de 0,6 mètre en pierres apparentes ou en matériaux enduits avec le même soin que les façades de la construction surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal ou en bois d'une hauteur maximum de 1 mètre, l'ensemble doublé ou non d'une haie végétale. Cette hauteur maximum de 1,6 m pourra être réduite pour des raisons de sécurité ou de visibilité routière

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées que si elles s'intègrent parfaitement dans le site : choix des matériaux, topographie, visibilité, et notamment dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Dans ce cas, elles seront constituées par un mur des pierres apparentes, de préférence locales, ou paysagé pour les murs de soutènement (éléments modulaires permettant une végétalisation, enrochement...).

ARTICLE US 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

Il est exigé :

Pour le personnel : une place pour deux emplois

Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, établissements industriels : les places de stationnement doivent être adaptées à l'opération.

ARTICLE US 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Obligation de planter

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- les espaces non bâtis doivent être plantés
- des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer les installations et travaux divers.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour le logement de fonction le COS est fixé à 0,20.

TITRE III

Dispositions applicables aux ZONES A URBANISER

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

1. Règlement de la zone 1 AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1 AU correspond aux secteurs des Vignes et des Targes. L'urbanisation de ces deux secteurs aujourd'hui insuffisamment équipés, sera conditionnée par la réalisation préalable des travaux de desserte en voirie et réseaux.

La zone 1Au comporte :

- Un secteur 1AUa sur le quartier des Vignes
- Un secteur 1AUb sur le quartier des Targes

Ces deux secteurs sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les bâtiments à usage industriel, artisanal
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules (hors d'usage),

- les carrières,
- les ouvrages verticaux (pylônes, antennes...),
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les locaux commerciaux uniquement en rez-de-chaussée des constructions et dans la limite de 300 m² maximum de surface de vente.
- Le nombre des annexes est limité à deux (hors piscine).

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales Article 9

1. Accès

Les accès des garages seront Interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

2. Voirie

Toute voie nouvelle desservant plus de deux logements doit être réalisée avec une plateforme minimale de 8 mètres de large. Elle devra intégrer la circulation des piétons et des cyclistes en toute sécurité.

Les voies privées se terminant en impasse sont interdites en secteur 1AUb.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE 1AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Se reporter aux dispositions générales Article 11

1. Les constructions peuvent être édifiées:
 - en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 ci-avant sont possibles:
 - lorsqu'il s'agit de la construction d'un équipement collectif ou de constructions et d'infrastructures d'intérêt général.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

- les constructions sont édifiées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

- les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :
 - s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur la limite.
 - s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec celui-ci, et de ne pas excéder 3,5 m de hauteur au-delà de la partie jointive.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Les bassins de piscine s'implanteront à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur une même unité foncière doivent être implantés soit en mitoyenneté, soit avec un recul minimum de 4 mètres.

Ces prospectifs ne s'appliquent pas à l'implantation des annexes.

ARTICLE 1AU 11**ASPECT EXTERIEUR****ARTICLE 1AU 9****COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)**

Le Coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0.35

ARTICLE 1AU 10**HAUTEUR MAXIMUM**

Se reporter aux dispositions générales Article 12

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture à pans
- 7 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture terrasse.

La hauteur totale des constructions annexes ne peut dépasser 4 mètres par rapport au sol naturel.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être reconstruits que des éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Se reporter aux dispositions générales Article 13

1. Implantation des constructions

La hauteur des exhaussements est limitée à 1,50 mètre maximum.

La hauteur des murs en gabions est limitée à 1,50 mètre maximum.

2. Toitures

Les toitures auront 2 pans minimum.

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 25 et 50 %.

Les toitures à un ou plusieurs pans seront en tuiles creuses ou plates de couleur rouge sauf dans le cas d'une restauration à l'identique de toiture en ardoise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions de moins de 7 mètres de haut.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², les vérandas, les piscines ainsi que pour les projets d'architecture innovante justifiant d'une intégration urbaine et paysagère.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.

Les paraboles devront être les moins visibles possibles et intégrées au bâti.

3. Clôtures

Le long des voies, les clôtures seront les moins visibles possibles, et constituées par des haies vives ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.

La hauteur totale n'excédera pas 1,7 mètre, et le mur bahut devra avoir une hauteur inférieure à 0.80 m.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2 mètres pour la hauteur totale de la clôture et 1 mètre maximum pour le mur bahut.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Quand le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la clôture sera limitée à une grille, éventuellement doublée d'une haie.

Sur limites séparatives, les clôtures pleines sont autorisées sans dépasser une hauteur maximum de 2 mètres.

Elles seront constituées soit d'un mur plein, soit de haies vives ou de grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut.

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement,
- les aires de stationnement ou les locaux nécessaires aux deux roues, aux voitures d'enfants et aux poussettes doivent être également prévues pour toute opération de création de plus de deux logements,
- Pour toute opération de plus de 3 logements, il est exigé deux places visiteurs pour l'opération en plus des places exigées par logement.

Stationnement pour les visiteurs

Pour les opérations de logements individuels groupés, jumelés ou non, atteignant le seuil de 6 logements, il est exigé une place de stationnement pour les visiteurs, par tranche de 3 logements.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Toute opération de création de plus de deux logements devra prévoir un emplacement collectif pour les conteneurs de collecte des ordures ménagères.

Obligation d'aménagement des espaces extérieurs :

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en nombre.
- Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

**ARTICLE 1AU 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations de constructions neuves des réservations devront être prévues pour les communications numériques.

2. Règlement de la zone 1AU ZAIN

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AU zain correspond au périmètre de la Zone d'Activité d'Intérêt National (ZAIN) du Sud Loire dont la vocation est l'activité industrielle, artisanale et tertiaire.

Ce secteur, qui fait l'objet d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), est soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des travaux de desserte en voirie et réseaux.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU zain 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage d'habitation
- les bâtiments à usage commercial,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules (hors d'usage),
- les carrières,

ARTICLE 1AU zain 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- 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 par équipements ou activité artisanale, industrielle. Le logement devra obligatoirement être intégré dans le volume bâti existant et sera limité à une superficie de 100 m² de surface de plancher.
- Un équilibre entre affouillement et exhaussement du sol devra être recherché de manière à éviter les effets de tènements surélevés ou enterrés.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1AU zain 3

ACCES ET VOIRIE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

En outre, les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

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

Elles ne doivent pas avoir une emprise d'assiette inférieure à 10m. Les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1,4 m réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

ARTICLE 1AU zain 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE 1AU zain 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU zain 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies.

Une bande de 5 m minimum sera engazonnée et paysagée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU zain 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en respectant une distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative égale à 5 mètres minimum,
- en limite séparative.

Des implantations autres peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour permettre l'amélioration de constructions déjà existantes.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU zain 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU zain 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé

ARTICLE 1AU zain 10 HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter aux dispositions générales Article 12

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 18 mètres.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être reconstruits que des éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU zain 11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales Article 13

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés à l'architecture des bâtiments.

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques et être couvertes.

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol. Elles ne devront pas dépasser la hauteur de la façade dans le but de préserver les perspectives.

Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

Les murets techniques intégrant les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être implantés en retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement.

ARTICLE 1AU zain 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

ARTICLE 1AU zain 13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de service doivent être plantés en espaces verts en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Tout remblai devra être paysagé avec des plantations arbustives.

Les aménagements techniques (bassins d'orage ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée.

ARTICLE 1AU zain 16

CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations de constructions neuves des réservations devront être prévues pour les communications numériques.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU zain 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

3. Règlement de la zone AUEa

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone AUEa correspond à un petit secteur dont la vocation est l'accueil de quelques activités artisanales.

L'ouverture à l'urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des travaux de desserte en voirie et réseaux par l'aménageur.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE AUEa 1 OCCUPATIONS INTERDITES

- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage d'hôtel
- les bâtiments à usage commercial,
- le stationnement des caravanes isolées,
- les Habitations Légères de Loisir,
- les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- les dépôts de véhicules (hors d'usage),
- les carrières,

ARTICLE 1AUEa 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés.
- 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 par équipements ou activité artisanale, commerciale, industrielle. Le logement devra obligatoirement être intégré dans le volume bâti existant et sera limité à une superficie de 100 m² de surface de plancher.
- les constructions à usage commercial uniquement dans le cas d'une commercialisation de la production artisanale localisée sur place. La surface de vente devra être inférieure à la moitié de la surface de plancher.
- Les stockages extérieurs sous réserve des conditions définies à l'article 11.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE AUEa 3 ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales Article 9

1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques en particulier, les garages collectifs ou les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne créer qu'un seul accès sur la voie publique.

2. Voirie

Les voies devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble du secteur.

Elles ne doivent pas avoir une emprise d'assiette inférieure à 10 mètres. Les voiries devront comporter un espace d'une largeur minimale de 1,20 mètre réservé aux piétons matérialisé et protégé de la chaussée.

ARTICLE AUEa 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE AUEa 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUEa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m, par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer, sauf pour les voies où ce recul est indiqué aux plans de zonage. A défaut d'indication particulière sur ces plans, L'alignement sera fixé au minimum à 4 m de l'axe de la voie existante.

Les clôtures établies à l'angle de deux alignements doivent présenter un pan coupé suivant les croquis ci-après.

Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.

Pour les transformateurs EDF, le recul pourra être limité à 5 m pour les voies où le recul est supérieur à condition qu'ils ne gênent pas la visibilité ou ne compromettent pas un aménagement éventuel de la voirie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUEa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions peuvent s'implanter:

- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans toutefois être inférieure à 5 m.
- soit le long des limites séparatives à condition que le mur implanté en limite réponde aux exigences réglementaires relatives à la sécurité incendie et que cette limite ne jouxte pas une zone d'habitation.

Des implantations autres peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit d'équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou pour permettre l'amélioration de constructions déjà existantes.

ARTICLE AUEa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE AUEa 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,5

ARTICLE AUEa 10 HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter aux dispositions générales Article 12

Dispositions générales:

La hauteur de la construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées à des impératifs techniques exclues.

Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction ne peut excéder 15 m.

ARTICLE AUEa 11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales Article 13

1. Aspect des constructions

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le site et le paysage naturel ou bâti existant, notamment dans leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faitage, leur aspect général ou certains détails de façades. Cette disposition s'applique également aux annexes qui devront être en harmonie avec les autres bâtiments.

Les constructions édifiées sur un même lot ou les constructions mitoyennes devront présenter une unité d'aspect.

Pour un même programme, les matériaux devront être limités en type. Si dans les alentours, un matériau de façade ou de toiture est d'usage dominant, il peut être imposé de l'introduire dans la construction projetée ou de choisir un matériau voisin par l'aspect ou la couleur.

La hauteur des exhaussements est limitée à 1,50 mètre maximum.

La hauteur des murs de soutènement en gabions est limitée à 1,50 mètre maximum.

2. Toitures

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Concernant les bâtiments à usage d'activité :

Les couvertures seront de nature à ne pas créer d'effets de réflexion pour les secteurs situés dans l'environnement de la zone, rapproché ou éloigné.

Les équipements en toitures devront être intégrés à l'architecture des bâtiments.

Concernant les bâtiments à usage d'habitation:

L'implantation de panneaux solaires, de châssis éclairants ou de fenêtres de toit est autorisée.

Pour les constructions neuves, les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture.

Les toitures seront en règle générale à 2 versants

Les pentes de toitures devront se situer entre 25 et 50 %

Les toitures plates à faible pente et les toitures terrasse ne seront tolérés que pour les bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 6 m

Les faitages doivent être réalisés dans le sens des plus grandes dimensions des volumes composant la construction

Les couvertures devront être en tuiles de tonalité rouge brique ou rouge brun, selon l'environnement bâti.

D'autres formes de toiture et d'autres matériaux peuvent être acceptés pour les annexes, les couvertures de piscines et les vérandas, à condition qu'ils soient en harmonie avec l'environnement.

3. Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant, en proscrivant l'emploi de couleurs vives ainsi que le blanc cru sur de grandes surfaces. Une unité de couleur par bâtiment devra être assurée.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc ...

Les façades sur voies publiques devront comporter des ouvertures.

Les extensions seront réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas et autres éléments d'architecture sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif:

Des dispositions particulières par rapport aux règles mentionnées au présent article pourront être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve du respect des dispositions générales mentionnées ci-dessus.

5. Abords des constructions et installations:

Adaptation des constructions au terrain naturel:

Les constructions doivent être implantées de manière à modifier le moins possible le sol naturel. Les affouillements et exhaussement ne sont autorisés qu'en dessous de 1 m.

Aménagement des abords des constructions et installations annexes:

Les aménagements techniques (bassins d'orage ...) devront faire l'objet d'un traitement afin d'être intégrés dans la composition paysagère d'ensemble des abords.

Les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérée. Les aires de stockages de matériaux ou de déchets ainsi que les installations ou équipements annexes devront être implantés de manière à ne pas être visibles des voies publiques. Ceux-ci devront être masqués par un écran minéral ou végétal intégré à la composition d'ensemble des abords.

6. Clôtures

Les clôtures sont facultatives.

Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.

Les clôtures sur voies ou espaces publics seront constituées d'une grille en treillis de couleur verte, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres.

En règle générale, et selon la nature de l'activité, et pour satisfaire à certains règlements de gardiennage ou de sécurité, la hauteur des clôtures pourra être supérieure aux dimensions citées précédemment. Des adaptations particulières

(murs, serrurerie ...) sont autorisées ponctuellement au droit des accès ou en fonction d'impératifs techniques.

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides et éléments techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

7. Enseignes:

Les enseignes devront être intégrées à la façade ou au volume des constructions ou apposées au sol.

Elles ne devront pas dépasser la hauteur de la construction principale dans le but de préserver les perspectives. En particulier, les mâts, totems seront proscrits.

Les projets d'enseigne et d'éclairage devront être joints au permis de construire.

ARTICLE AUEa 12

STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation:

2 places par logement.

Stationnement pour les visiteurs

Pour les opérations de logements individuels groupés, jumelés ou non, atteignant le seuil de 6 logements, il est exigé une place de stationnement pour les visiteurs, par tranche de 3 logements.

Pour les constructions à usage de bureau:

une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de service doivent être plantés en espaces verts en harmonie avec la composition paysagère de la zone et entretenus.

Une surface minimum de 15 % de la surface du terrain doit être traitée en espaces verts. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges intégrés dans une composition paysagère d'ensemble.

Pour les autres constructions :

une place de stationnement par 80 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

Les aménagements des abords des constructions devront ménager une bande traitée en espace vert sur une distance minimale de 3 m à partir de l'alignement des voies publiques

En limite séparative, une bande d'une largeur minimale de 3 m devra être traitée en espace vert.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules nécessaires aux visiteurs devra être prévu sur les parties communes.

Les aires de stationnement de véhicules légers doivent être plantées à raison de 1 arbre à hautes tiges pour 3 places de stationnement.

Modalités d'application: la règle qui s'applique aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Un plan des espaces verts et plantations devra être joint impérativement à toute demande d'autorisation de construire.

ARTICLE AUEa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Les espaces verts prévus dans l'aménagement de la zone et des terrains devront intégrer un rappel des éléments naturels boisés voisins (haies, arbres de hautes tiges).

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE AUEa 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non règlementé

SECTION IV – Conditions techniques particulières

**ARTICLE AUEa 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET
AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES
ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations de constructions neuves des réservations devront être prévues pour les communications numériques.

TITRE IV

Dispositions applicables

aux

ZONES AGRICOLES

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

1. Règlement de la zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone agricole 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 contraintes.

Elle comprend une zone Ah correspondant à des secteurs de taille et de capacité limitée, délimités au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

Elle comprend une zone Aco de protection stricte des terres agricoles dans le corridor biologique au Sud de la commune de La Fouillouse.

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone A :

- Tous les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris les bâtiments nécessaires à la transformation et à la vente de produits agricoles.
- Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes à condition d'être nécessaires à une exploitation agricole existante.
- les installations de tourisme à la ferme, complémentaires et nécessaires à une exploitation agricole existante, telles qu'hébergements touristiques à condition d'être réalisés par aménagement de bâtiments existants.
- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 60m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :
 - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
 - L'extension limitée à 20% de la surface de plancher initiale des locaux et sous réserve que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante, avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscines) et dans la limite de de deux annexes maximum (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à une exploitation agricole. Un équilibre entre affouillement et exhaussement du sol devra être recherché de manière à éviter les effets de tènements surélevés ou enterrés.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

En zone Aco :

- Les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur la zone Aco.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

En zone Ah :

- Les travaux d'entretien, de réhabilitation et de valorisation des bâtiments identifiés au titre des bâtiments remarquables (article L 123-1-5-7° du CU).
- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 70 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :
 - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant, des seuls bâtiments identifiés comme bâtiments remarquables et dans la limite de 250 m² de surface de plancher,
 - L'extension sous réserve que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 ACCÈS ET VOIRIE

Se reporter aux dispositions générales Article 9

1. Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès véhiculé.

Les garages et les portails seront placés et conçus en retrait de 2,5 mètres minimum de l'alignement.

Les accès des garages seront Interdits sur les espaces aménagés pour le stationnement permanent.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE A 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions peuvent être édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions sont édifiées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur la limite.
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec celui-ci, et de ne pas excéder 3,5 m de hauteur au-delà de la partie jointive.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Les bassins de piscine s'implanteront à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront édifiées à une distance maximum de 20 mètres de la construction principale comptée de façade à façade.

ARTICLE A 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter aux dispositions générales Article 12

Dans la zone A et Aco, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 9 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture à pans
- 7 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture terrasse.

Pour les constructions agricoles :

- 14 mètres.

La hauteur totale des annexes ne peut dépasser 4 mètres par rapport au sol naturel.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être reconstruits que des éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, les silos.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone Ah, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture à pans
- 7 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture terrasse.

La hauteur totale des annexes ne peut dépasser 4 mètres par rapport au sol naturel.

Pour des raisons d'harmonie des constructions, des hauteurs différentes seront possibles dans le cas d'extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales Article 13

1. Implantation des constructions

La hauteur des exhaussements est limitée à 2,50 mètre maximum.

La hauteur des enrochements est limitée à 2,50 mètre maximum. Ils seront appareillés et constitués d'éléments de taille équivalente avec une face plane.

Des dérogations pourront être accordées pour les constructions à usage agricole dans la mesure où le projet démontre une parfaite intégration paysagère.

2. Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les toitures auront 2 pans minimum.

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 25 et 50 %.

Les toitures à un ou plusieurs pans seront en tuiles creuses ou plates de couleur rouge sauf dans le cas d'une restauration à l'identique de toiture en ardoise.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions de moins de 7 mètres de haut.

D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², les vérandas, les piscines ainsi que pour les projets d'architecture innovante justifiant d'une intégration urbaine et paysagère.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.

Les paraboles devront être les moins visibles possibles et intégrées au bâti.

Pour les constructions agricoles :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 15 et 30 %.

Les toitures à un ou plusieurs pans seront de couleur rouge.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

3. Clôtures

Le long des voies, les clôtures seront les moins visibles possibles, et constituées de grilles ou des grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut et éventuellement doublées par des haies vives composées d'essences variées (liste des essences en annexe).

La hauteur totale n'excédera pas 1,70 mètre, et le mur bahut devra avoir une hauteur inférieure à 0,80 mètre.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2 mètres pour la hauteur totale de la clôture et 1 mètre maximum pour le mur bahut.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Quand le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la clôture sera limitée à une grille, éventuellement doublée d'une haie.

En zone Aco, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,30 mètre. Elles devront être suffisamment perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie diversifiée composée d'essences locales.

Les clôtures pourront être constituées de grilles ou grillages perméables laissant une distance entre le sol et le bas des clôtures de 25 cm minimum.

Dans le cas de clôture constituée par un mur, celui-ci devra être perméable et comporter des ouvertures régulières au pied du mur de 25x25 cm minimum.

Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation pourront être imposés pour masquer les installations.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le C.O.S. est fixé à 0,1.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE A 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions applicables

aux

ZONES NATURELLES ET

FORESTIERES

TITRE V : dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

1. Règlement de la zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière est à protéger de l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Un secteur N de protection stricte de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.
- Un secteur Nf destiné aux activités d'exploitation forestière, de stockage, de coupe et de séchage du bois.
- Un secteur Nco de protection stricte
- Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, délimitées au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'urbanisme, à savoir :
 - un secteur Nh dans lequel des constructions isolées sont présentes et dont le règlement permet uniquement leur évolution,
 - un secteur NI à vocation d'espace sportif et de loisirs lié au Lycée, au stade du centre-ville et à l'activité de bicross,

SECTION I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS INTERDITES

Toutes les constructions, installations et utilisations non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

ARTICLE N 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

An zone N :

- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.
- Les travaux d'entretien, de réhabilitation et de valorisation des bâtiments identifiés au titre des bâtiments remarquables (article L 123-1-5-7° du CU).
- Les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur la zone N.
- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 60 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettent pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :
 - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
 - L'extension limitée à 20% de la surface de plancher initiale des locaux et sous réserve que la surface de plancher totale après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une habitation existante, avec une implantation à 20 m maximum du bâtiment principal, sur un seul niveau et dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher (total des annexes hors piscines) et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.

En zone Nf :

- Tous les bâtiments, constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité d'exploitation forestière, de stockage, de coupe et de séchage du bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à l'activité forestière et qu'ils ne compromettent pas la qualité des paysages.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.

En zone Nh :

- Les travaux d'entretien, de réhabilitation et de valorisation des bâtiments identifiés au titre des bâtiments remarquables (article L 123-1-5-7° du CU).
- Pour les bâtiments existants d'une emprise au sol supérieure à 70 m² et dont le clos et le couvert sont assurés et ne remettant pas en cause l'activité d'une exploitation agricole, sont autorisés :
 - La réhabilitation et l'aménagement de l'existant,
 - Les changements de destination, dans le volume existant
- L'extension sous réserve que la surface de plancher après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension).
- Les constructions annexes à condition de constituer un complément fonctionnel d'une construction existante, et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par annexe et dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine).
- Les piscines à condition d'être liées à une maison d'habitation existante.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général sont autorisées.

En zone NI :

- Les équipements légers et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités du Lycée, de l'activité de bi-cross et du stade du centre-ville.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général.

En zone Nco :

- Les bâtiments agricoles, les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes sur la zone Nco.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et/ou d'intérêt général à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone.
- Les abris d'animaux à condition de disposer d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une hauteur inférieure ou égale à 3 mètres.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements d'infrastructures routières liés à l'A45 et les ouvrages, bâtiments, constructions, affouillements et exhaussements liés à ces infrastructures, sont autorisés.

SECTION II – Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE N 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Chaque fonds ne disposera en principe que d'un seul accès véhicule.

Les garages et les portails seront placés et conçus en retrait de 2,5 mètres minimum de l'alignement.

Les accès des garages seront Interdits sur les espaces aménagés pour le

stationnement permanent.

ARTICLE N 4 **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales Article 10

ARTICLE N 5 **CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Se reporter aux dispositions générales Article 11

Les constructions sont édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

En zone Nf :

- Les constructions sont édifiées en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie communale n°4L
- Les constructions sont édifiées dans une bande de 0 à 10 mètres des autres voies

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter aux dispositions générales Article 11

En zone N, Nh, NI, Nco

Les constructions sont édifiées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives :

- s'il s'agit d'une construction d'une hauteur inférieure à 3,5 m sur la limite.
- s'il existe déjà un bâtiment construit en limite séparative sur la parcelle voisine, à condition de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment existant dans la partie jointive avec celui-ci, et de ne pas excéder 3,5 m de hauteur au-delà de la partie jointive.

Des dispositions différentes sont autorisées pour les annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol.

Les bassins de piscine s'implanteront à 3 mètres minimum des limites séparatives.

En zone Nf :

- Les constructions sont édifiées dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport aux limites séparatives

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes seront édifiées à une distance maximum de 20 mètres de la construction principale comptée de façade à façade.

ARTICLE N 9 COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Non règlementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM

Se reporter aux dispositions générales Article 12

Dans la zone Nh, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture à pans
- 7 mètres par rapport au sol naturel pour les constructions avec une toiture terrasse.

Dans la zone Nco

- 14 mètres pour les constructions agricoles nécessaires aux exploitations déjà existantes dans la zone

La hauteur totale des annexes ne peut dépasser 4 mètres par rapport au sol naturel.

Pour des raisons d'harmonie des constructions, des hauteurs différentes seront possibles dans le cas d'extensions de constructions existantes d'une hauteur supérieure aux hauteurs autorisées.

Dans la zone NI, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres.

Dans la zone Nf :

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres.
- La hauteur totale des annexes ne peut dépasser 4 mètres par rapport au sol naturel.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées ci-dessus, ne peuvent être reconstruits que des éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

Se reporter aux dispositions générales Article 13

Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

1. Implantation des constructions

La hauteur des exhaussements est limitée à 1,50 mètre maximum.

La hauteur des enrochements est limitée à 1,50 mètre maximum. Ils seront appareillés et constitués d'éléments de taille équivalente avec une face plane.

2. Toitures

En secteur N, Nh, NI :

- Les toitures auront 2 pans minimum.
- Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 25 et 50 %.

- Les toitures à un ou plusieurs pans seront en tuiles creuses ou plates de couleur rouge sauf dans le cas d'une restauration à l'identique de toiture en ardoise.
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions de moins de 7 mètres de haut.
- D'autres types de toitures sont autorisés pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20m², les vérandas, les piscines ainsi que pour les projets d'architecture innovante justifiant d'une intégration urbaine et paysagère.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.
- Les paraboles devront être les moins visibles possibles et intégrées au bâti.

En secteur Nco :

Pour les constructions agricoles :

Les pentes des toitures des constructions neuves et des surélévations ou modifications devront se situer entre 15 et 30 %.

Les toitures à un ou plusieurs pans seront de couleur rouge.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

En secteur Nf :

- Les toitures à un pan sont autorisées
- Les pentes de toitures devront se situer entre 10 et 50%
- Les toitures végétalisées sont autorisées.
- Les toitures terrasse sont autorisées sur les constructions de moins de 7 mètres de haut.
- Les paraboles devront être les moins visibles possibles et intégrées au bâti.

3. Clôtures

Le long des voies, les clôtures seront les moins visibles possibles, et constituées de grilles ou de grillages de couleur neutre comportant ou non un mur bahut et éventuellement doublées par des haies vives composées d'essences variées (liste des essences en annexe).

La hauteur totale n'excédera pas 1,70 mètre, et le mur bahut devra avoir une hauteur inférieure à 0,80 mètre.

Ces hauteurs sont mesurées à partir de l'assiette de la voie.

Dans le cas d'un terrain en pente, ces hauteurs sont des hauteurs moyennes, les limites absolues ne pouvant excéder respectivement 2 mètres pour la hauteur totale de la clôture et 1 mètre maximum pour le mur bahut.

Des clôtures plus élevées ou pleines ne sont autorisées dans le cas de reconstruction de clôtures pleines existantes.

Quand le mur de clôture surmonte un mur de soutènement, la clôture sera limitée à une grille, éventuellement doublée d'une haie.

En zone Nco, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,30 mètre. Elles devront être suffisamment perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Elles pourront éventuellement être doublées d'une haie diversifiée composée d'essences locales.

Les clôtures pourront être constituées de grilles ou grillages perméables laissant une distance entre le sol et le bas des clôtures de 25 cm minimum.

Dans le cas de clôture constituée par un mur, celui-ci devra être perméable et comporter des ouvertures régulières au pied du mur de 25x25 cm minimum.

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Se reporter aux dispositions générales Article 14

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter aux dispositions générales Article 15

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des rideaux de végétation pourront être imposés pour masquer les installations.

En zone Nco, les ripisylves seront conservées, sauf si des travaux d'intérêt collectif (valorisation écologique du cours d'eau, mise en sécurité, réseaux publics...) nécessitent le contraire.

SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans les zones N, Nh, Nco, NI, le C.O.S. est fixé à 0,1.

Dans la zone Nf, le COS n'est pas réglementé.

ANNEXES

Annexes

1. Annexe 1 : définition

Ces définitions sont données à titre d'information pour faciliter l'application du règlement.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai.

ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (Code de la Voirie Routière).

Il s'agit soit de l'alignement actuel, soit de l'alignement futur (lorsque la voie fait l'objet d'élargissement).

AMENAGEMENT

Tout travaux ne créant pas de surface de plancher dans le volume existant.

ANNEXE

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment

(ex. bûcher, abris de jardin, remise, garage, locaux piscines, locaux techniques, préau, ...).

Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

CONSTRUCTION A USAGE D'EQUIPEMENT D'INTERET GENERAL

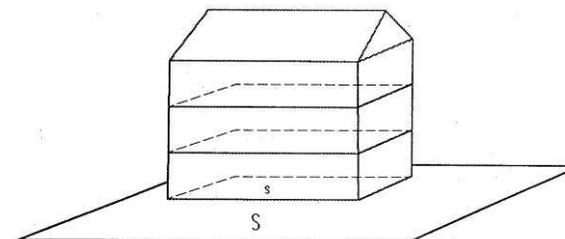
Il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

CONSTRUCTION : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

$$CES = s/S$$



COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation du Sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (cf. emprise au sol).

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la construction, y compris les débords de toiture.

ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article 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, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L.311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière.

C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.
- . Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le Département.

Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».

Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

Lien avec l'exploitation agricole : /Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Définition de l'exploitant agricole :

L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.

Rappel : Un périmètre de 100 mètres minimum autour d'un bâtiment agricole pouvant générer des nuisances doit être respecté pour tout projet de construction d'un tiers, quel que soit son classement au regard des règles environnementales.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

LOGEMENT DE FONCTION : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

MUR DE SOUTÈNEMENT : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

MUR DE CLÔTURE : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

STATIONNEMENT (place de) : Chaque emplacement de stationnement devra répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

Soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, accès et dégagements compris. La norme minimale est entre 2,5 et 5 mètres.

SOL NATUREL : il s'agit du sol existant avant travaux.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

2. Annexe 2 : les essences végétales préconisées sur la commune de La Fouillouse

▪ **Recommandations :**

- Préférer une haie aux essences mélangées
- Mélanger les arbustes caducs et persistants
- Les espèces envahissantes sont à proscrire : renouée du Japon, érable négundo, balsamine de l'himalaya, robinier/faux acacia, qui se disséminent très rapidement dans les essences naturelles et remplacent les essences locales

▪ **Végétaux préconisés pour toitures végétalisées**

Sédum spurium
Sédum acre
Sédum reflexum et album

▪ **Arbres conseillés**

Frêne commun
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable champêtre
Pin sylvestre

Merisier
Hêtre commun

▪ **Arbustes conseillés**

Pittosporum tobira (Laurier australien)
Choisya ternata (Oranger du Mexique)
Viburnum tinus (Laurier Tin)
Ligustrum vulgare (Troène d'Europe)
Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)
Carpinus betulus (Charme commun)
Forsythia
Berberis thunbergii
Sureau noir
Houx commun
Genêt à balais
Callune commune
Lierre commun
Clématite des bois
Cornouiller sanguin
Ronce
Groseiller
Framboisier

3. Annexe 3 : référence du nuancier Mairie de la Fouillouse

HARMONIE 1

Enduit Parex

Terre Rosée T90, Terre d'Argile T30, Terre Feutrée T60, Beige T80

Peinture

E4.03.80, E0.05.75, E4.05.65, E9.05.78, E8.07.77, E3.09.72, E4.05.75, E0.10.60, E8.10.50, E4.07.77, E0.10.70, E0.11.67

Complément

C2034, C3034, C4034

HARMONIE 2

Enduit Parex

Vert Astral V20, Vert Pâle V30

Peinture

G0.03.86, G0.04.84, F9.07.80, G0.05.80, G0.05.75, F6.06.74

Complément

C2048, C3048, C4048

HARMONIE 3

Enduit Parex

Terre de sable T50, Sable 0.10, Terre Rosée T90

Peinture

EN.02.87, EN.02.85, E0.03.84, EN.02.90, E4.05.85, E4.04.83, E6.07.84, E4.07.82, E1.09.78

Complément

C2023, C3023, C4023

HARMONIE 4

Enduit Parex

Jaune Pâle J20, Opale J30

Peinture

GN.02.90, G0.08.88, G0.15.85, F6.09.86, F9.12.83, F6.15.80

Complément

C2002, C3002, C4002

HARMONIE 5

Enduit Parex

Sable Orangé T40, Beige Orangé 0.40, Sable Clair T20, Terre Beige T70, Blanc Lumière G.10

Peinture

EN.02.88, F0.06.84, E8.10.85, E0.03.88, F2.08.86, E8.10.80, F2.06.84, F2.10.80, E8.10.75, E4.10.80, F0.15.75, E8.15.75

Complément

C2049, C3049, C4049

HARMONIE 6

Enduit Parex

Rose parme R30, Grège T10

Peinture

CN.02.88, D6.03.81, C8.05.75, DN.02.82, D6.05.75, C4.05.65, D6.04.78, D6.05.65, D6.05.55, C8.03.78, C8.05.65, C8.05.55, CN.02.77, CN.02.67, CN.02.57

Complément

C2035, C3035, C4035

HARMONIE 7

Enduit Parex

Gris souris G30, Gris fumée G40

Peinture

ON.00.81, ON.00.76, ON.00.69, ON.00.55, ON.00.50

Complément

C2062, C3062, C4062

MENUISERIES

RAL 1000 1001 1013 1014 1015 1019 1020 3009 3011 3012 3016 5014 5020 6003 6004 6005 6006 6007 6008 6009 6011 6012 6013 6014 6015 6020 6021 6022 6025 6028 7000 7001 7002 7003 7004 7005 7006 7009 7010 7011 7012 7013 7015 7022

COMMUNE DE LA FOUILLOUSE - PLAN LOCAL D'URBANISME



7023 7024 7026 7030 7031 7032 7033 7034 7035 7036 7037 7038 7039 7040 7042
7043 7044 8012 8015 8016 8017 8019 9001 9002 9018

4. Annexe 4 : Bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7°

Localisation	Nature du bâti		
Le Breas	Ancienne ferme Cette ancienne ferme a conservé son organisation traditionnelle autour d'une cour fermée		Les bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, sont soumis à permis de démolir.
Le Bréas	Orangerie Ce bâtiment qui est aujourd'hui occupée à titre de résidence principale		Tout projet de réhabilitation veillera à préserver l'enveloppe bâtie initiale, sans extension et sans construction en mitoyenneté. Les travaux devront respecter l'harmonie des façades, le rythme des ouvertures, et s'intégrer parfaitement dans l'ensemble bâti traditionnel.
Les Avets	Château Cet édifice a été conservé dans son enveloppe initiale sans modification des façades ou ajout d'extension		Toute création de nouvelle ouverture devra respecter les alignements et proportions des autres ouvertures caractéristiques du bâtiment et de l'architecture locale.

COMMUNE DE LA FOUILLOUSE - PLAN LOCAL D'URBANISME

<p>La Réjallière</p>	<p>Ancienne ferme Cette ancienne ferme fait partie des constructions les plus anciennes de la commune de La Fouillouse (VIème siècle)</p>		
<p>La Réjallière</p>	<p>Ancienne propriété agricole Cette ancienne propriété agricole a fait l'objet de travaux de valorisation sur la partie habitat. L'ensemble bâti comporte un nombre important d'annexes construites en pisé</p>		<p>Les bâtiments identifiés au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, et figurant au plan de zonage, sont soumis à permis de démolir.</p>
<p>Le bourg Rue Rebour</p>	<p>Maison bourgeoise Cette propriété accueille une maison bourgeoise emblématique de la commune de La Fouillouse localisée au cœur d'un parc.</p>		<p>Tout projet de réhabilitation veillera à préserver l'enveloppe bâtie initiale, sans extension et sans construction en mitoyenneté. Les travaux devront respecter l'harmonie des façades, le rythme des ouvertures, et s'intégrer parfaitement dans l'ensemble bâti traditionnel.</p>
<p>Le Bourg Avenue J. Faure</p>	<p>Maison bourgeoise Cette propriété est organisée au centre d'un vaste parc offrant des vues lointaines sur et depuis la vallée du Furan.</p>		<p>Toute création de nouvelle ouverture devra respecter les alignements et proportions des autres ouvertures caractéristiques du bâtiment et de l'architecture locale.</p>

COMMUNE DE LA FOUILLOUSE - PLAN LOCAL D'URBANISME

<p>Les Avets</p>	<p>Ancienne grange Ce bâtiment fait partie d'un ensemble bâti présentant une organisation traditionnelle autour d'une cour fermée.</p>		
------------------	---	--	--