



# PLAN LOCAL D'URBANISME AMBERIEU-EN-BUGEY



## Règlement Partie rédactionnelle



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

# SOMMAIRE

## TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

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

## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

## TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

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

## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

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

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

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

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

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

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

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

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

✓ R.111-2 : Salubrité et sécurité publiques : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

✓ R.111-4 : Conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

✓ R.111-15 : Respect des préoccupations d'environnement : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

✓ R.111-21 : Aspect des constructions : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **LES ZONES URBAINES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## LES ZONES A URBANISER

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

Les zones à urbaniser sont réparties en deux grands ensembles :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **LES ZONES AGRICOLES**

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

Cette zone est située autour du hameau des Allymes.

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

## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

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

Elle comporte plusieurs sous secteurs :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ces dispositions s'appliquent au voisinage :

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

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

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

## **ARTICLE 8 – CLOTURES**

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

## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# C H A P I T R E I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UA recouvre la partie urbaine dense, où le bâti ancien est dominant et dans laquelle les constructions sont édifiées à l'alignement des voies.

Principalement affectée à l'habitation, elle peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

L'objectif de la zone UA est :

- de conserver, de mettre en valeur, et de renforcer la physionomie des noyaux anciens ainsi que la diversité des fonctions.
- Et de densifier certaines zones identifiées au PADD comme polarités importantes à conforter : rue Alexandre Bérard, la Gare

Elle englobe le secteur particulier **UAa** correspondant aux hameaux de Tiret, Vareilles, Chanves, Saint Germain, Carré Jobert.

Pour les projets qui touchent les hameaux des Allymes, de Brédevent et de Saint Germain, M. l'Architecte des Bâtiments de France sera systématiquement consulté.

Les zones soumises aux risques d'inondation ou de glissement de terrain sont identifiées par une trame spécifique et devront respecter les préconisations du règlement du PPR.

Les zones concernées par un périmètre de protection de captage d'eau potable devront respecter les prescriptions de Déclaration d'Utilité Publique des Puits de l'Albarine du 29 novembre 2008.

Les quartiers du centre-ville et de la gare font l'objet d'orientations d'aménagement qui précisent certains principes d'urbanisme qui s'imposent à l'aménagement de ces secteurs en reconversion.

## **ARTICLE U.A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées

## **ARTICLE U.A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les constructions agricoles seulement si elles permettent de conforter un siège d'exploitation déjà présent dans la zone UA, toute implantation de nouvelles exploitations étant strictement interdite.

## **ARTICLE U.A. 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

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

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

Pour toute construction nouvelle à usage d'activités ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être suffisamment dimensionné pour répondre aux obligations réglementaires en vigueur et implanté de telle sorte que l'accès des véhicules de ramassage de la Communauté de Communes s'en trouve facilité.

Afin d'assurer une circulation fluide et une bonne perméabilité urbaine, toutes les dispositions seront prises pour éviter les voies en impasse.

## **ARTICLE U.A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

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

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

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

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

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

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

- Toutefois, si les capacités d'infiltration de la parcelle ne sont pas satisfaisantes, la construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseau

ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune

- L'infiltration des eaux pluviales de ruissellement est interdite dans les secteurs compris dans le périmètre de protection rapproché ou éloigné d'un puits de captage.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE U.A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

- Elles doivent être implantées sur la "ligne de construction" (disposition architecturale particulière) figurée au plan de zonage.

- Implantations différentes : constructions ou ouvrages techniques liés au fonctionnement d'un service public.

### **ARTICLE U.A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1-Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2- Une mitoyenneté des constructions le long des voies situées ci-après est obligatoire :

- le long de la rue Alexandre Bérard depuis son carrefour avec l'avenue Bellière jusqu'au carrefour avec la rue de Gerland
- la rue Emile Bravet
- l'Avenue Général Sarrail depuis son intersection avec l'avenue Roger Salengro jusqu'à son intersection avec l'impasse qui dessert le lotissement du Parc de la Tour.

3- Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

. Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou encore des constructions accessoires (abris de jardin, bûchers, garages, auvents,...) au bâtiment principal.

. Pour les constructions ou ouvrages techniques liés au fonctionnement d'un service public.

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

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE U.A. 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE U.A. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée en façade sur rue à partir du sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation des travaux jusqu'à l'égout des toitures.

-Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 5 niveaux, soit R+4 + combles.

Dans le secteur UAa: La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 niveaux R+2+combles ou R+3 avec un retrait pour le 3<sup>ème</sup> niveau.

## **ARTICLE U.A. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

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

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site. Les éléments particuliers aux constructions bioclimatiques ou solaires (serres, capteurs solaires en façade ou en toiture) sont autorisés et doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

### **Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **Couverture**

- Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 % et 50 %. Les vérandas et les bâtiments dont la surface est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> pourront présenter une toiture à un seul versant avec une pente de toiture approchant de celle du bâtiment principal.

- Les toitures terrasses sont tolérées pour des éléments de très faible importance ou invisible de la voie publique ou lorsqu'elles sont intégrées dans un projet architectural innovant qui le justifie.

- Les couvertures devront être réalisées soit en tuiles creuses, soit en tuiles "romanes" mécaniques, de teinte terre cuite naturelle rouge ou marron rouge, ou marron rouge clair. Des adaptations sont possibles pour les bâtiments neufs à vocation artisanale, à l'exclusion des teintes marron foncé, rouge orangé et paille.

Les couvertures végétalisées participant à une gestion douce des eaux pluviales sont autorisées.

- En outre, la mise en place en toiture de dispositifs tels que ceux permettant la transformation de l'énergie solaire en chaleur ou en électricité (chauffe-eau solaires individuels, capteurs solaires thermiques,...) est autorisée quelles que soient les teintes des matériaux utilisés.

### **Menuiseries**

- Les menuiseries extérieures, même traitées en bois apparent, devront garder une teinte douce et neutre (chêne vieilli ou chêne foncé par exemple), à l'exclusion de toutes teintes vives. Les menuiseries en PVC blanc pourront être acceptées hors des zones soumises à l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France.

Les teintes des façades et menuiseries ne sont pas imposées pour les locaux commerciaux.



### **Clôtures**

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètre.
- Dans le cas de clôture réalisée en mur plein s'intégrant dans le tissu urbain, la hauteur maximale est exceptionnellement portée à 2 mètres. La hauteur peut être également autorisée jusqu'à 2 mètres afin de répondre à des impératifs de sécurité des établissements publics.

Sur une distance à déterminer en fonction des lieux, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.

### **Enduits**

- Les matériaux de façade devront être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les bardages métalliques sont interdits. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade à l'exception des façades des locaux commerciaux.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

### **Adaptation au sol**

- La topographie du terrain naturel devra être respectée et les apports de terre réduits au minimum.
- Les lignes de faîtage resteront sensiblement parallèles aux courbes de niveau ou aux voies et éventuellement à celles des constructions voisines. Elles seront parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

### **Toutefois**

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche particulièrement intéressante d'architecture contemporaine et également manifeste d'intégration au site urbain, celui-ci peut-être autorisé en dérogation aux règles précédentes pourvu que la volumétrie générale, l'échelle, les rythmes et la palette de couleur du tissu soient respectés.

## **ARTICLE U.A. 12 - STATIONNEMENT**

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

**Il est exigé au minimum :**

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

- 1,5 place par logement. Les places commandées (places implantées les unes derrière les autres) ne doivent pas excéder 20% du total et doivent être affectées au même logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

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

- si la surface de vente est inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est imposée.

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

- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- si la SHON nette est inférieure ou égale à 200m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est imposée.

- si la SHON nette est supérieure à 200m<sup>2</sup>, devront être créées par bâtiment :

- appelés à recevoir du public : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

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

- destinés à la restauration : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurant cumulés).

- **Pour les établissements d'enseignement, halte-garderie et crèches :**

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

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

**Modalités d'application :**

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

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

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

- 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 m. du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

Afin de ne pas bloquer les opérations de réhabilitation du tissu urbain existant, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager le nombre de places de stationnement imposé dans le présent article, les exigences pourront être diminuées.

## **ARTICLE U.A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

### **1) Espaces boisés classés :**

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

### **2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres d'essences locales peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

## **ARTICLE U.A. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

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

## ANNEXE AU PLU

### Prescriptions architecturales pour les quartiers anciens

## COUVERTURE

### Aspect général

La restauration d'une toiture et tout particulièrement celle de ses parties visibles depuis les espaces publics respectera les caractéristiques de la couverture ancienne : pente, matériau, dimensions des forêts à l'égout et au pignon ; section et essence des chevrons apparents ; faîtage, arêtières, égouts et rives, souches de cheminée, avant-toits.

### Matériau

Lorsque la tuile creuse ou la petite tuile plate est encore présente sur l'immeuble, ce mode de couverture sera reconduit.

Elle sera alors réalisée :

- en tuiles creuses en terre cuite de teinte rouge/brun nuancé, avec en chapeau, des tuiles de réemploi ou des tuiles neuves d'aspect vieilli.
- en petites tuiles en terre cuite, 65 unités au m<sup>2</sup>, de ton rouge/brun nuancé.

### Eclairage des combles

Il sera réalisé au moyen des dispositifs suivants :

- des fenêtres en pignon, des lucarnes à croupe ou à pignon, de largeur maximale hors tout 100cms et recopiées exactement sur les modèles traditionnels du pays.
- des châssis vitrés sous condition que le versant de toiture soit peu visible du domaine public.

## MURS ET ENDUITS

### Principe général

Dès la construction, la maçonnerie des maisons urbaines ou villageoises était toujours protégée par des enduits. Seules les pierres à face taillées, et légèrement saillantes étaient destinées à rester visibles.

Seuls les bâtiments utilitaires (grange, remises, étables...) ou les façades secondaires peu visibles pouvaient rester en maçonneries de moellons apparents, soigneusement jointoyés à plein pour diminuer la pénétration d'eau dans les joints.

### **Réfection des enduits**

- L'enduit est en bon état.  
Son rafraîchissement utilisera un badigeon de chaux dans un ton choisi dans la gamme du nuancier communal.
- L'enduit est en mauvais état.  
Sa réfection utilisera un mortier de chaux blanche coloré par un sable de teinte foncée dans une finition talochée fin. L'enduit devra alors affleurer, sans former ni bourrelets ni biseau, la surface des pierres de taille laissée visible (encadrement des baies, chaîne d'angle).
- L'enduit présente un intérêt esthétique ou un savoir faire technique : vestiges de décor peints, faux appareil de pierre, chaînage d'angle, décor en trompe l'œil, fausses ombres, fausses fenêtres, décors géométriques....  
Il sera ponctuellement refait dans le souci de poursuivre les matériaux et finitions existants. L'ensemble sera ensuite homogénéisé par un badigeon de chaux ou une peinture minérale d'un ton choisi dans la gamme du nuancier de la commune.

Chaque fenêtre devra être encadrée d'un bandeau continu d'environ 15cms de largeur, se retournant en tableau et peint dans un ton dégradé de celui de la façade (en général plus clair). Les bandeaux, corniches et moulurations seront également peints dans ce ton.

### **Percements anciens**

Les percements anciens participant au caractère de la façade doivent être conservés et restaurés.

### **Percements à créer**

Les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble. Leurs encadrements seront réalisés en bois (pièces secondaires) ou en pierres de taille naturelles (pièces principales).

Les baies des pièces principales seront de proportion verticale rectangulaire, 2/3 (90/135 environ) ou 1/2 (85/170 environ). Les baies des pièces secondaires auront un format carré (60cms environ) ou légèrement verticale 3/4 (60/80 environ).

Les baies de proportion horizontales sont interdites. Elles seront remplacées par deux baies de format vertical jumelées, séparées par un jambage d'environ 20cms de largeur.

Les portes fenêtres auront une largeur maximale de 150cms.

Il peut être interdit de créer des garages en rez-de-chaussée pour la préservation de la typologie existante.

## **Menuiseries extérieures**

Les menuiseries seront implantées en feuillure à 15cms maximum du nu extérieur de la façade.

Les menuiseries extérieures actuelles de grande qualité constructives seront conservées et restaurées.

Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles. Suivant les proportions de la baie, elles seront à 6 ou 8 carreaux (3 à 4 carreaux par vantail) ou à 4 carreaux si la baie est carrée. Les carreaux seront de format carré ou légèrement plus haut que large. Les sections des bois et leurs profils reprendront exactement les modèles existants. La traverse basse du dormant sera en quart de rond et les traverses basses des ouvrants en doucine. Les petits bois seront extérieurs au double vitrage.

Le dessin des menuiseries des portes fenêtres sera en harmonie avec celui des fenêtres.

Elles seront de préférence en bois et peintes dans une teinte neutre choisie dans la gamme du nuancier communal.

Les portes de garage seront en bois peint ou naturel à double battants.

Les portes pleines en PVC sont proscrites.

## **Volets extérieurs**

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre choisie dans la gamme du nuancier communal. Ils seront « à panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales, sans écharpe. La largeur des lames sera comprise entre 15 et 20cms.

Les persiennes à la française existantes seront conservées, restaurées ou remplacées à l'identique.

Les lambrequins existants seront conservés, complétés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Afin de mettre en valeur les fenêtres à meneau, les éléments moulurés et sculptés présents sur la façade, les volets extérieurs existants seront supprimés au profit de volets intérieurs.

Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. Il peut être mis en place un lambrequin en métal ou en bois en retrait du nu extérieur de la façade pour les masquer.

## ANNEXE AU PLU

### Nuancier communal quartiers anciens

**MURS ET ENDUITS** : Les enduits seront réalisés dans les teintes de type :

- Beige RAL 1001
- Jaune sable RAL 1002
- Ivoire RAL 1014
- Ivoire clair RAL 1015
- Jaune pastel RAL 1034

**MENUISERIES EXTERIEURES** : elles seront de préférence peintes dans une teinte neutre choisie parmi les teintes de type :

- Brun argile RAL 8003
- Brun acajou RAL 8016
- Brun orangé RAL 8023
- Brun beige RAL 8024
  
- Vert réséda RAL 6011
- Vert jonc RAL 6013
  
- Bleu pigeon RAL 5014
- Bleu pastel RAL 5024
  
- Gris petit gris RAL 7000
- Gris platine RAL 7036
- Gris poussière RAL 7037