

## Modification des documents d'urbanisme des communes de Saint André le Gaz et Fitilieu

Le document suivant est structuré de la sorte :

- Le règlement initial, sur le secteur concerné
- Le règlement initial de la zone qui va être modifiée
- Le règlement de la zone modifiée
- Le zonage avant modification
- Le zonage après modification

Ce plan est repris pour chacune des communes

## **Règlement Saint André le Gaz**

---

Dans le POS de Saint André le Gaz, les principales modifications consistent :

- la modification de la zone NAI située au Sud de « Fournier – Haut » - mesure compensatoire à la création de la zone qui suit – en zone NC. Pour ce point seul le zonage est modifié.
- la modification d'une zone NC à l'extrémité Est de la commune, en zone NAK. Sur ce point, des ajouts sont fait dans le règlement pour intégrer cette zone.

### **Règlement initial**

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, réservée aux activités économiques. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

En particulier, un schéma général d'aménagement approuvé par la commune et portant sur la totalité du secteur exigé.

### **Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article NAI 1 – Occupation et utilisation du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit par la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
  - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
  - Si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier.
1. Les installations soumises à déclaration et autorisation.
  2. Les halls d'exposition et de vente liés directement aux installations implantées sur la zone.
  3. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elle soit incorporée au bâtiment d'activité.
  4. Les bureaux liés aux activités implantés dans la zone.
  5. Les constructions et lotissements à usage d'activité, industriel, artisanal ou d'entrepôt y compris les installations soumises à déclaration et autorisation à l'exception des carrières.

6. Les constructions à l'usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - qu'elles soient réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante,
  - que leur surface ne dépasse pas 50% de la surface affectée à l'activité.
  - Que leur surface hors œuvre nette (SHON) ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.
7. Les surfaces commerciales ou les constructions à usages de commerce liées aux activités implantées dans la zone.
8. La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure
9. Les aires de stationnement ouvertes au public.
10. Les clôtures.
11. Les démolitions
12. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

## **Article NAI 2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article NAI1 sont interdites.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article NAI 3 – Accès et voirie**

L'article R. 111.4 du code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I, Dispositions générales, reste applicable.

### **Article NAI 4 – Desserte par les réseaux**

#### I. Alimentation en eau

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

#### II. Assainissement

##### 1. Eaux résiduaires industrielles

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

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

##### 2. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur peut être autorisé.

##### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ces seuls cas, 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.

### III. Electricité – Téléphone

Le réseau Moyenne Tension sera autant que possible réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau téléphonique sera réalisé en souterrain

### **Article NAI 5 – Caractéristiques des terrains**

Pour toute construction ou installation, la surface minimum de terrain est fixée à 1000 m<sup>2</sup>.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des surfaces différentes pourront être admises.

### **Article NAI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sauf disposition contraires portées au document graphique, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Les accès automobiles (portails, portes de garage, etc.) devront respecter un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Article NAI 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire.

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

### **Article NAI 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

## **Article NAI 9 – Emprise au sol**

L'emprise au sol maximum est fixée à 50 %.

Lorsqu'il s'agit d'entrepôt où les manœuvres s'effectuent en grande partie à l'extérieur des bâtiments, l'emprise au sol maximum peut être portée à 70 %.

En cas d'extension sur place et dans la mesure où les emplacements pour le stationnement sont réalisés, l'emprise au sol maximum peut être portée à 60 %.

## **Article NAI 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol est fixée à 12 m hors tout. Seules, les installations techniques telles que les cheminées, châteaux d'eau, etc. peuvent dépasser cette cote.

La hauteur maximum par rapport au sol naturel des constructions à usage d'habitation et des bureaux est fixée à 8 m hors tout.

## **Article NAI 11 – Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle ; sont notamment exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les murs séparatifs ou aveugles auront le même aspect que les murs de façades.

Les clôtures à proximité des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0,4) surmontées d'un dispositif à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable, doublées de haies vivres, le tout dans la limite de 1,6 m de hauteur sur rue et 2 m sur propriétés riveraines. Toutefois, les clôtures en béton moulé dit « décoratif » sont interdites.

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

## **Article NAI 12 – Stationnement**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules de personnel d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

En ce qui concerne les véhicules de livraisons et de service, le stationnement est au minimum de :

- 2 emplacements (50 m<sup>2</sup>) pour les véhicules industriels pour une parcelle inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>,
- 3 emplacements pour les véhicules industriels pour une parcelle comprise entre 10000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.

En ce qui concerne le personnel (usines et bureaux), il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) pour 3 emplois. Pour les logements de fonction, il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logement. Pour les commerces, il doit être aménagé une aire de stationnement (25 m<sup>2</sup>) par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## **Article NAI 13 – Espaces libres et plantation – Espaces boisés classés**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement, à concurrence d'une surface minimale égale à 10 % de la parcelle.

Le nombre d'arbres minimum à planter sera d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de surfaces plantée, déduction faite des arbres existants qui seront conservés impérativement, compte tenu de l'implantation des bâtiments industriels.

Les arbres seront plantés à minimum de 2 m des limites parcellaires.

UN plan des aménagements extérieurs montrant les circulation, parkings, réseaux et plantations devra être annexé à la demande de permis de construire.

Les aires de stationnement seront isolées par des plates-bandes de 1,5 m de largeur minimum, engazonnées ou plantées d'arbustes et devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'une unité tous les 6 véhicules au moins.

Pour les lotissements en zone industrielle faisant l'objet d'une opération d'ensemble, un plan de plantation sera annexé au cahier des charges, celui-ci devant tenir compte de l'environnement immédiat.

## **Section III – Possibilité Maximale d'occupation du sol**

### **Article NAI 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Cas général

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols ; il résulte de l'application des articles NAI 3 à NAI 13.

Cas spéciaux

Pour les bureaux, le COS est égal à 0,6

Pour les constructions à usages d'habitation, la surface hors œuvre de plancher maximum est fixée à 150 m<sup>2</sup> par logement.

### **Article NAI 15 – dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Aucun dépassement du COS n'est autorisé.

## **Titre III – Disposition applicables aux zones Naturelles**

### **Chapitre V – Dispositions applicables à la zone NC**

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend un secteur NCre, zone où il existe des risques faibles d'effondrements liés à d'anciennes exploitations minières.

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

### **Article NC 1 – Occupations et utilisations du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par le commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
  - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire es travaux nécessaires seront exécutés,
1. Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
  2. Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole d'une surface minimum de 50 m<sup>2</sup>, si le clos et le couvert sont assurés :
    - leur extension jusqu'à 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, y compris l'existant,
    - une extension de 30 m<sup>2</sup> supplémentaires si la surface hors œuvre nette initiale est supérieure à 250 m<sup>2</sup>,
    - leur aménagement dans le volume du bâti existant d'un seul tenant sans limite de surface hors œuvre nette.
  3. Pour les bâtiments à usage d'activité non liés à l'activité agricole :
    - leur extension dans la limite de 50 % de la surface hors œuvre nette.
  4. la reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre sans changement de destination.
  5. Les annexes aux habitations existantes limitées à 40 m<sup>2</sup>.
  6. Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité des exploitations agricoles.
  7. Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone.
  8. Les aires de stationnement ouvertes au public.
  9. Le camping à la ferme, dans la mesure où il concerne moins de 20 campeurs ou moins de 6 abris de camping à la fois.
  10. Les aires naturelles de camping.
  11. La transformation des bâtiments existant dont le clos et couvert sont assurés en gîtes ruraux sans changement de volume.
  12. Les démolitions.
  13. Les clôtures.
  14. Le changements de destination et l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole, si le clos et le couvert sont assurés et dans la limite de 30 % de leur surface existante, sous réserve que leur surface au sol dépasse 40 m<sup>2</sup> avant extension.
  15. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, telles que chambres d'hôtes, fermes/auberges par transformation ou aménagement de bâtiments existants.
  16. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur NC<sub>re</sub>, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les mesures techniques pour se prémunir contre les risques de tassements différentiels.

Ces mesures prenant en compte le risque de tassement pourront être utilement déterminées par un bureau spécialisé dans l'étude et le contrôle des structures de bâtiments.

## **Article NC 2 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article NC 1.

## **SECTION II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article NC 3 – Accès et voirie**

L'article R 111-4 du Code de l'urbanisme, rappelé dans le titre I Dispositions Générales, reste applicable.

### **Article NC 4 – Desserte par les réseaux**

#### **I. Eau**

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **II. Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

##### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

#### **III. Autres réseaux**

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Dans la mesure du possible, ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

### **Article NC 5 – Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article NC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent par la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

#### **Article NC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à quatre mètres.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

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

#### **Article NC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

#### **Article NC 9 – Emprise au sol**

Sans objet.

#### **Article NC 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7,50 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation.
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole.
- 7,50 mètres pour les autres bâtiments.

#### **Article NC 11 – Aspect extérieur**

L'article R.111.21 du Code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

#### Dispositions particulières :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si :

- pour avoir un accès de plain-pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct) la construction exige la mise en place d'un talus de terre excédant 0,70 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction.
- La toiture d'un bâtiment isolé est à un seul pan.

- Dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires avec une toiture à deux pans simples le faîtage n'est pas dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures ont une pente inférieure à 70 % et 20 % pour les hangars agricoles.
- La couleur des matériaux de couverture n'est pas dans le ton de « terre cuite rouge vieillie » et si ces matériaux ne sont pas teintés dans leur masse.
- Les enduits extérieurs et les boiseries peintes sont de couleur vive ne respectant pas la tonalité générale du site urbain.
- Des bardages bois sont accolés à des murs pignons disposant de larges ouvertures.
- La partie minérale des clôtures excède une hauteur de 0,60 mètre sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contiguës à des clôtures existantes.
- Pour les clôtures, le béton brut de coffrage, les parpaings non enduits sont interdits ainsi que les enduits, boiseries et matériaux métalliques ne respectant pas la tonalité générale du site.

#### **Article NC 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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

Sans objet.

### **SECTION III – Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article NC 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

#### **Article NC 15 – Dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## **Règlement modifié**

Les zones NAI et NC ne sont pas modifiées. La zone NAK est créée. Cette zone correspond à la création d'une zone d'activité qui vient en extension de la zone de l'Etang de Charles Situé sur les communes voisines à l'Est de Saint André le Gaz. Cette extension fait suite à l'étude entrée de ville des Abrets et au besoin d'accueillir un industriel sur ce secteur.

### **Titre III – Disposition applicables aux zones Naturelles**

#### **Chapitre III – Dispositions applicables à la zone NAK**

Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées, réservée à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation de constructions compatible avec un aménagement cohérent de la zone.

En particulier, un schéma général d'aménagement approuvé par la commune et portant sur la totalité du secteur concerné sera exigé.

#### **Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

##### **Article NAK 1 – Occupation et utilisation du sol admises**

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
  - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés.
1. Les installations soumises à déclaration et autorisation.
  2. Les commerces liés directement aux installations implantées sur la zone.
  3. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
    - qu'elle soit incorporée au bâtiment d'activité,
    - quelles soient réalisées simultanément à l'activité correspondante,
    - que leur surface ne dépasse par 50 % de la surface affectée à l'activité,
    - que la surface plancher ne dépasse pas 150 m2.
  4. Les bureaux liés aux activités implantées dans la zone.
  5. Les constructions et lotissement à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt y compris les installations soumises à déclaration et autorisation à l'exception des carrières.
  6. Les surfaces commerciales ou les constructions à usage de commerce liées aux activités implantées dans la zone.
  7. La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure.
  8. Les aires de stationnement ouvertes au public.
  9. Les clôtures.
  10. Les démolitions
  11. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

##### **Article NAK 2 – Occupation et utilisation du sol interdites**

Les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article NAI1 sont interdites.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article NAK 3 – Accès et voirie**

Tout terrain doit être accessible par une voie répondant aux conditions de sécurité automobile, cyclable, piétonne, incendie et de déneigement.

### **Article NAK 4 – Desserte par les réseaux**

#### I. Alimentation en eau

Eau potable : toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eau industrielle : le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

#### II. Assainissement

##### 1. Eaux résiduaires industrielles

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

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

##### 2. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Toutefois, en l'absence provisoire de ce réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel autonome, conforme à la législation en vigueur peut être autorisé.

##### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant et dans ces seuls cas, 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.

#### III. Electricité – Téléphone

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

#### IV. Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## V. Eclairage des voies

- Les voies de desserte privée doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- L'éclairage public doit être économe en énergie et doit prendre en compte la gêne nocturne qu'il engendre pour la faune.

## VI. Gestion des déchets

Pour chaque opération, un plan de gestion des déchets doit être réalisé, qui prendra en compte la question du stockage des déchets ainsi que son évacuation.

Les aires de stockage des matériaux devront être à l'arrière des constructions de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public

### **Article NAK 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **Article NAK 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et les extensions doivent être implantées en retrait des voies publiques ou privées.

Ce retrait sera de 30 mètres de l'axe de la RD 1006 de manière à créer un front bâti.

Entre l'axe de la voie et le bâtiment seuls sont autorisés les équipements nécessaires à la sécurité des bâtiments.

### **Article NAK 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

### **Article NAK 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être dès que possible accolées. Elles peuvent néanmoins être séparées pour des raisons techniques.

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

### **Article NAK 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

### **Article NAK 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol fini est fixée à 17 mètres hors tout pour les bâtiments industriels, à 11 mètres hors tout pour les autres catégories de bâtiments.

## **Article NAK 11 – Aspect extérieur des constructions**

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti doit être assurée dans le respect des conditions de forme de l'article R 421-2 du code de l'urbanisme.

Les constructions doivent être traitées avec une qualité architecturale. Les façades des nouvelles constructions doivent comporter des ruptures de rythmes pour celles allant au delà de 50 mètres de large.

### Couleur

En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris colorés, beige, etc.) ou dans des couleurs immatérielles (inox, alu, verre).

Un jeu de plan des couleurs des façades et des toitures sera joint au dossier de permis de construire.

### Edicules et bâtiments annexes

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détenteur de gaz, chaufferie, etc. seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des aménagements paysagers.

### Aires de stockage et dépôts à l'air libre

Les aires de stockage couvertes ou non devront être positionnée à l'arrière des bâtiments afin de limiter leurs vues depuis la RD 1006.

Un plan présentant l'aménagement paysager de ces zones sera obligatoirement joint au permis de construire.

## **Article NAK 12 – Stationnement**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part.

Pour tout projet, l'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire.

## **Article NAK 13 – Espaces libres et plantation – Espaces boisés classés**

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et aires de services et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement. La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.

Le long de la RD 1006, côté Sud, un alignement double d'arbres doit être créé entre la route et les façades des bâtiments.

Sur les parkings destinés aux bureaux ou visiteurs, un arbre doit être planté toutes les six places de parking.

## **Section III – Possibilité Maximale d'occupation du sol**

### **Article NAK 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé

**Article NAK 15 – dépassement du coefficient d'occupation du sol**

Non règlementé

# Règlement de Fitilieu

---

## Règlement initial de Fitilieu

### Titre II – Disposition applicables à la zone urbaine

#### Chapitre 2 – Disposition applicables au secteur Ue

Il s'agit d'un secteur équipé, réservé aux activités économiques d'activités commerciales, tertiaires, médico-sociales, industrielles et artisanales.

Ce secteur comporte

- Un sous-secteur Uez à vocation d'activités liées à la gestion et l'exploitation du zoo
- Un sous-secteur Ued à vocation d'activités liées à la gestion et l'exploitation de la déchetterie

Cette zone fait l'objet dans le secteur de la zone d'activité de l'étang de Charles d'un schéma d'orientation d'aménagement qui complète le présent règlement. Par ailleurs, certains terrains de la zone Ue sont concernés par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier) qui stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Le présent dossier PLU comprend un rapport permettant de ne pas appliquer ces dispositions, attestant que les règles de la zone sont justifiées ou motivées au regard notamment des nuisance, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### Article Ue 1 Occupation et utilisation du sol interdites

- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes et de camping cars,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisés par ailleurs
- Les équipements de production d'énergie de types éoliens,
- Les constructions ou aménagements à usages d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine, etc.), qui ne sont pas liées aux activités de la zone et sous réserve de l'article Ue2.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation.

## **Article Ue 2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article Ue1.

Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation doivent :
  - . Etre destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage) pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone ;
  - . être intégrées dans le corps du volume principal ;
  - . avoir une surface hors œuvre nette (SHON) limitée à 30 m<sup>2</sup>. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) dont la localisation dans les espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ue 3 - Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de la voirie concernée.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. IL doit respecter, dans les secteurs concernés, le schéma de circulation tel que décrit dans les orientations d'aménagement.

Tout projet de développement important nécessitant la création d'un accès ou d'une modification sur une route départementale ou communale doit faire l'objet d'une étude à la charge du demandeur pour définir les conditions de traitement de l'impact généré par le projet.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics

### **Article Ue 4 – Desserte par les réseaux**

#### I – Alimentation en eau

##### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

### Eau industrielle :

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

## II – Assainissement

### Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), compatible avec le zonage d'assainissement figurant en annexe.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

## III – Autres réseaux

En Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifié.

### **Article Ue 5 – Caractéristique des terrains**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et d'un recul de 15 m le long de l'axe des routes départementales.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc ...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageur...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Article Ue7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite parcellaire, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs ; soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire y compris la toiture au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans être inférieur à 5 m.

### **Article Ue8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **Article Ue9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

### **Article Ue 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle ci ne devra pas être supérieure à 12 m.

La hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 m.

Cette règle ne peut être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, notamment dans le secteur Uez où la hauteur des clôtures est dictée par les exigences techniques liées à la gestion et au fonctionnement du zoo.

### **Article Ue 11 – Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### **Volumes – Façades**

L'aspect extérieur des constructions sera soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et détails architecturaux.

#### **Couleur**

En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris colorés, beige, etc.) ou dans couleurs immatérielles (inox, alu, verre).

Un jeu de plan des couleurs des façades et des toitures sera joint au dossier de permis de construire.

#### Edicules et bâtiments annexes

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détenteur de gaz, chaufferies, etc. seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par les talus et aménagements paysagers.

#### Aires de stockage et dépôt à l'air libre

Les aires de stockage couvertes ou non, nécessaires au fonctionnement des entreprises ne seront autorisées que si elles sont intégrées au volume général des bâtiments et en harmonie avec l'architecture du bâtiment et avec le paysage extérieur. Un plan représentant l'aménagement paysager de ces zones sera obligatoirement joint au permis de construire.

#### Clôtures

Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures pleines minérales est déconseillée.

Les clôtures devront figurer sur les pièces du permis de construire.

### **Article Ue 12 - Stationnement**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé, sauf impossibilité technique ou foncière, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part, ces aires ne comprennent pas les aires réservés aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après, par fonction,

- construction à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une couverte,
- Logements de foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratifs ou de service,
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant,
- Construction à usage commercial et industriel : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de vente,
- Pour les constructions à usage commercial de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (commerce de proximité), il n'est pas exigé de réalisation de stationnement,
- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,
- Constructions à usages de bureaux et de services : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON,
- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

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

Un plan descriptif des espaces verts existants, protégés et créés doit être joint à la demande de permis de construire.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les parcelles situées le long des routes départementales, un traitement paysager est exigé dans la zone de recul des 15 m.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements) devra être réalisée avec des essences locales variées.

Les plantations qui perturbent et ferment le paysage peuvent être interdites sauf pour masquer les zones de stockage.

**Section III – Possibilité maximales d’occupation du sol**

**Article Ue 14 – Possibilités maximales de construction**

Non réglementé

## **Règlement modifié**

Sur la commune de Fiti lieu, seule la zone Ue est impactée par l'étude entrée de ville des Abrets.

Une zone Uea est créée au Sud de la RD 1006 pour être homogène avec la zone NAK du POS de la commune voisine de Saint André le Gaz et ne pas freiner l'arrivée de nouvelles entreprises.

### **Titre II – Disposition applicables à la zone urbaine**

#### **Chapitre 2 – Disposition applicables au secteur Ue**

Il s'agit d'un secteur équipé, réservé aux activités économiques d'activités commerciales, tertiaires, médico-sociales, industrielles et artisanales.

Ce secteur comporte

- Un sous-secteur Uea à vocation industrielle et à la fonction d'entrepôt
- Un sous-secteur Uez à vocation d'activités liées à la gestion et l'exploitation du zoo
- Un sous-secteur Ued à vocation d'activités liées à la gestion et l'exploitation de la déchetterie

Cette zone fait l'objet dans le secteur de la zone d'activité de l'étang de Charles d'un schéma d'orientation d'aménagement qui complète le présent règlement. Par ailleurs, certains terrains de la zone Ue sont concernés par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme (Loi Barnier) qui stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes. Le présent dossier PLU comprend un rapport permettant de ne pas appliquer ces dispositions, attestant que les règles de la zone sont justifiées ou motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### **Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ue 1 Occupation et utilisation du sol interdites**

- Les carrières
- Les terrains de camping et caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les garages collectifs de caravanes et de camping cars,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisés par ailleurs
- Les équipements de production d'énergie de types éoliens,
- Les constructions ou aménagements à usages d'habitation et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine, etc.), qui ne sont pas liées aux activités de la zone et sous réserve de l'article Ue2.
- Le changement de destination des bâtiments existants pour un usage d'habitation.

## **Article Ue 2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article Ue1.

Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- les constructions à usage d'habitation doivent :
  - . être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire (gardiennage) pour assurer le fonctionnement normal des activités de la zone ;
  - . être intégrées dans le corps du volume principal ;
  - . avoir une surface hors œuvre nette (SHON) limitée à 30 m<sup>2</sup>. Le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone.
- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs) dont la localisation dans les espaces est rendue indispensable par des nécessités techniques.

## **Section II – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ue 3 - Accès et voirie**

#### Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de la voirie concernée.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. IL doit respecter, dans les secteurs concernés, le schéma de circulation tel que décrit dans les orientations d'aménagement.

Tout projet de développement important nécessitant la création d'un accès ou d'une modification sur une route départementale ou communale doit faire l'objet d'une étude à la charge du demandeur pour définir les conditions de traitement de l'impact généré par le projet.

#### Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics

### **Article Ue 4 – Desserte par les réseaux**

#### I – Alimentation en eau

##### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En outre, les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie doivent être assurés.

#### Eau industrielle :

Le pompage dans la nappe phréatique est soumis à autorisation.

### II – Assainissement

#### Eaux usées domestiques :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau d'égout public. En cas de raccordement difficile au réseau pourra être admis un dispositif d'assainissement autonome (adapté aux surfaces, formes et pentes du terrain, à la nature du sol), compatible avec le zonage d'assainissement figurant en annexe.

#### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique, le propriétaire doit réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété. Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la propriété.

### III – Autres réseaux

Les réseaux d'électricité et de téléphone seront réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

### **Article Ue 5 – Caractéristique des terrains**

Pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature des sols doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article Ue 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, et d'un recul de 15 m le long de l'axe des routes départementales. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes, à l'intérieur de ces marges de recul, pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, des implantations différentes seront autorisées ou prescrites notamment pour les ouvrages techniques, réalisés dans le but d'intérêt général (par exemple WC publics, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité, de fonctionnement de l'ouvrage.

### **Concernant la zone Uea**

Les constructions doivent être édifiées en recul de 30 mètres au Sud de la RD 1006. Cette distance part de l'axe de la route aux bâtiments.

Entre l'axe de la voie et le bâtiment seuls sont autorisés les équipements nécessaires à la sécurité des bâtiments.

### **Article Ue 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite parcellaire, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs ; soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire y compris la toiture au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans être inférieure à 5 m.

### **Article Ue 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **Article Ue9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article Ue 10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée par la projection verticale de tout point du bâtiment à partir du sol fini, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Celle-ci ne devra pas être supérieure à 12 m.

La hauteur maximale pour les clôtures est de 1,80 m.

Le long de la RD 1006, sauf impossibilité technique, les clôtures doivent être composées d'un fossé similaire à celui existant au Nord de la RD, ceci pour assurer la cohérence des aménagements le long de la voie départementale.

La hauteur maximale de 1,8 m ne peut être appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, notamment dans le secteur Uez où la hauteur des clôtures est dictée par les exigences techniques liées à la gestion et au fonctionnement du zoo.

### **Concernant la zone Uea**

La hauteur maximum des constructions par rapport au sol fini est fixée à 17 mètres hors tout pour les bâtiments industriels, à 11 mètres hors tout pour les autres catégories de bâtiments.

### **Article Ue 11 – Aspect extérieur**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toute construction doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet. Les projets doivent participer d'une cohérence par rapport aux constructions voisines, en évitant des ruptures d'échelle et

d'harmonie urbaine. Les constructions et clôtures doivent contribuer, par leur nature et leur implantation à améliorer la lisibilité et la qualité des espaces publics. Le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

En conséquence, le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

#### Volumes – Façades

L'aspect extérieur des constructions sera soigné et doit se caractériser par une simplicité des volumes et détails architecturaux.

#### Couleur

En règle générale, la couleur des volumes principaux sera choisie dans une gamme de couleurs issues de la couleur du paysage (ocre, gris colorés, beige, etc.) ou dans couleurs immatérielles (inox, alu, verre).

Un jeu de plan des couleurs des façades et des toitures sera joint au dossier de permis de construire.

#### Edicules et bâtiments annexes

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments annexes tels que transformateurs, détendeur de gaz, chaufferies, etc. seront intégrés aux bâtiments principaux ou devront apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture de ces derniers.

Les réservoirs de liquide ou de gaz, situés à l'extérieur des bâtiments seront cachés à la vue par des aménagements paysagers.

#### Aires de stockage et dépôt à l'air libre

Les aires de stockage couvertes ou non devront être positionnée à l'arrière des bâtiments afin de limiter leurs vues depuis la RD 1006.

Un plan présentant l'aménagement paysager de ces zones sera obligatoirement joint au permis de construire.

#### Clôtures

Afin de conserver la transparence des espaces, la mise en place de clôtures pleines minérales est déconseillée.

Les clôtures devront figurer sur les pièces du permis de construire.

### **Article Ue 12 - Stationnement**

Pour les installation industrielles, il doit être aménagé, sauf impossibilité technique ou foncière, sur la parcelle, des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraisons et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part, ces aires ne comprennent pas les aires réservés aux manœuvres des véhicules, elles figurent au plan de circulation qui accompagne obligatoire la demande de permis de construire.

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après, par fonction,

- construction à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une couverte,
- Logements de foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service,
- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant,
- Construction à usage commercial et industriel : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de vente,
- Pour les constructions à usage commercial de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (commerce de proximité), il n'est pas exigé de réalisation de stationnement,
- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON,

- Constructions à usages de bureaux et de services : 1 place pour 35 m2 de SHON,
- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place pour 35 m2 de SHON.

### **Concernant la zone Uea**

Pour les installations industrielles, il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel d'autre part.

Pour tout projet, l'aménagement de stationnement pour cycles est obligatoire.

### **Article Ue13 – Espaces libres et plantations**

Un plan descriptif des espaces verts existants, protégés et créés doit être joint à la demande de permis de construire.

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'immeuble à construire.

Pour les parcelles situées au Nord, le long de la RD 1006, un traitement paysager est exigé comprenant des arbres d'ornements dans la zone de recul.

Côté Sud, un alignement double d'arbres doit être créé entre la route et les façades des bâtiments.

Sur les parkings destinés aux bureaux ou visiteurs, un arbre doit être planté toutes les six places de parking.

### **Section III – Possibilité maximales d'occupation du sol**

#### **Article Ue 14 – Possibilités maximales de construction**

Non réglementé