

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°5 | REGLEMENT ÉCRIT

Document arrêté par le Conseil Municipal en date du 1^{er} juillet 2025

Document approuvé par le Conseil Municipal en date du 3 Février 2026



Plan Local d'Urbanisme de Montrevel-en-Bresse	
Nom du fichier	Règlement écrit
Version	Janvier 2026
Rédacteur	MBE
Vérificateur	MABA
Approbateur	MABA

Table des matières

1. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	1-4
2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	63
3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.....	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.....	95
4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	99
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	100
5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	108
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	109
6. ANNEXES.....	116
ANNEXE 1 – PALETTE DE COULEURS	117
ANNEXE 2 – PALETTE VÉGÉTALE	120
ANNEXE 3 – LEXIQUE	122
ANNEXE 4 – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	131
ANNEXE 5 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	134

1. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montrevel-en-Bresse.

ARTICLE 2 – PORTÉE RESPECTIVE DU REGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;
 - Il est rappelé qu'au titre de la servitude d'utilité publique I4 annexée au présent PLU, et conformément à l'article L.323-4 (4°) du Code de l'Énergie, les gestionnaires des réseaux de transport et de distribution d'électricité disposent du droit de procéder, dans le périmètre strict de ladite servitude, aux opérations nécessaires d'élagage et d'abattage des arbres présentant un risque pour la sécurité des ouvrages.

Ces interventions, limitées au champ d'application de la servitude, ne remettent pas en cause les mesures de protection des continuités écologiques instituées par le PLU en dehors de ce périmètre.
2. Les articles du Code l'Urbanisme rappelés ci-après. Cette liste n'est pas exhaustive, d'autres articles du Code de l'Urbanisme peuvent s'appliquer à des projets. De plus, les articles cités sont susceptibles de faire l'objet d'évolutions réglementaires.

Article R111-1 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

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

Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

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.

Article R111-26 du Code de l'Urbanisme :

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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

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.

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

- Le sursis à statuer
- Le droit de préemption urbain
- Les vestiges archéologiques découverts fortuitement
- Les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L442-9 du Code de l'urbanisme)
- La réglementation des boisements

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones délimitées sur les documents graphiques :

- Zones urbaines (U),
- Zones à urbaniser (AU),
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles (N)

Les zones urbaines (R151-18 du code de l'urbanisme) :

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones à urbaniser (R151-20 du code de l'urbanisme) :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

On distingue deux types de zones à urbaniser :

Les zones « AU » constructibles 'immédiatement', c'est à dire sans modification ou révision préalable du PLU

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Les zones « AU » constructibles après modification ou révision du PLU

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones agricoles (R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme) :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles (R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme) :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des prescriptions surfaciques au sein de chaque zone, présentées à l'article 7 des dispositions générales.

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES (N)
Zone UA Centre ancien de la commune Zone UB Périphérie immédiate du centre ancien <u>Secteur UBc</u> : secteur au sein duquel l'implantation des activités commerciales est spécifiquement encadrée au titre du SCOT. Zone UC Secteurs pavillonnaires. Zone UX Zones d'activités économique du territoire dont <u>Secteur UXpv</u> :	Zone 1AUa Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat dense. Zone 1AUb Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat de densité moyenne à faible. Zone 1AUe Zone à urbaniser à vocation principale d'équipement. Zone 1AUX Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques. Zone 2AUX	Zone agricole.	Zone naturelle. <u>Secteur Nj</u> : Secteur correspondant à des jardins en zone urbaine, à protéger de l'urbanisation.

Secteur permettant d'encadrer les parcs photovoltaïques.	Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (urbanisation à long terme).		
--	--	--	--

ARTICLE 4 – APPLICATION DE DISPOSITIONS PRÉVUES AU CODE DE L'URBANISME

A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme)

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

B/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable (R.421-12 du Code de l'urbanisme)

Les haies et les fossés sont systématiquement dispensés d'autorisation d'urbanisme.

Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un Site Patrimonial Remarquable,
- Dans un site inscrit ou dans un site classé,
- Dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23
- Dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-2 du Code de l'urbanisme.

>> Il convient de se référer à la délibération prise en Conseil Municipal le 3 février 2026 qui soumet l'édification de clôtures à déclaration préalable.

C/ Adaptations mineures (Articles L152-3 à L152-6-4 du Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 et suivants du Code de l'urbanisme.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

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.

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.

D/ Zones de permis de démolir (R421-27 et R421-28 du Code de l'urbanisme)

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

>> Il convient de se référer à la délibération prise en Conseil Municipal le 3 février 2026 qui instaure le permis de démolir.

E/ Règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.

1. Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.
2. Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre Ier, titre V, chapitre Ier, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

F/ Règles spécifiques aux lotissements

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été

approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6. »

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme :

Le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

G/ Application du règlement dans le cas de projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe (article R.151-21 du Code de l'urbanisme)

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

H/ Application du Droit de Prémption Urbain - DPU (article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de prémption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de prémption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

Par dérogation au premier alinéa du même article L. 210-1, le droit de préemption institué dans les conditions prévues au présent article peut être exercé en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du présent code.

>> Il convient de se référer à la délibération prise en Conseil Municipal le 3 février 2026 qui instaure le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU.

I/ Travaux d'isolation par l'extérieur

Dans les conditions prévues aux articles L.152-5 et R.152-5 à R.152-9 du code de l'urbanisme, certains travaux d'isolation par l'extérieur peuvent déroger aux articles 3 et 4 des règlements de zone.

J/ Périmètre de protection des monuments historiques

La commune est soumise en partie à l'application de périmètres de protection autour de monuments historiques : la ferme du Sougey (classée monument historique) et le Manoir de la Charme (inscrit monument historique).

En application de l'article R.421.28.b du Code de l'urbanisme, les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à permis de démolir.

K/ Ravalement de façade

Aux termes de l'article R.421-17-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
- c) Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

>> Il convient de se référer à la délibération prise en Conseil Municipal le 3 février 2026 qui soumet à autorisation les ravalements de façade.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES AU DÉCOUPAGE DES ZONES

1. Les emplacements réservés (Article L151-41 du Code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie approximative et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

2. Périmètre de préservation de la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Le PLU identifie au règlement graphique un périmètre de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation. Cette interdiction s'applique pour une durée limitée à 5 ans à compter de la cessation de l'activité commerciale dans la mesure où le local concerné a fait l'objet d'une commercialisation effective. (*art R151-37 et L151-16 du code de l'urbanisme*).

A l'exception de la Grande Rue, et sous réserve de justifications démontrant de l'impossibilité de louer ou revendre le local, le changement de destination pourra être autorisé avant les 5 ans.

3. Les secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (Article R151-7 du Code de l'urbanisme)

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

4. Interdiction des constructions dans les zones de risque inondation (Article R151-31 du Code de l'urbanisme)

La commune est concernée par des zones inondables liées aux crues de la Reyssouze et certains cours d'eau.

Dans les zones inondables identifiées au règlement graphique du Plan local d'Urbanisme, toute constructions et installations nouvelles sont interdites.

5. Protection des continuités écologiques

Définition, numérisation et traduction réglementaire des continuités écologiques réalisées par Bioinsight (voir également l'OAP Adaptation et TVB).

Ces continuités écologiques sont délimitées dans le règlement graphique sous la forme d'une trame graphique se superposant aux zones en association avec un des dispositifs de protection retenus :

- Soit en application des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° du Code de l'Urbanisme (CU), en association avec des prescriptions définies dans le règlement écrit. Dans ces continuités écologiques, « Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme [...] a identifié » sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R421-23 h CU ;
- Soit en application des dispositions combinées des articles L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU, en association avec des règles définies dans le règlement écrit. Dans ces continuités écologiques, les projets de constructions, de travaux et d'aménagements ne sont pas soumis à déclaration préalable.

Toutefois, le non-respect de ces règles, constaté *a posteriori* de l'exécution des travaux interdits, pourra faire l'objet d'une sanction pénale pour infraction au PLU (L480-1 et suivants, L481-1 et suivants et L610-1 CU) ;

- Soit en application des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme, en qualité d'espace boisés classés (EBC), qui interdit de plein droit le défrichement, qui n'interdit toutefois pas stricto sensu les coupes et abattages mais les soumet à déclaration préalable au titre de l'article R421-23 g CU, sauf exceptions au titre de l'article R421-23-2 CU ;

Les continuités écologiques sont structurées de la manière suivante :

Forêt urbaine	- Boisement urbain humide ; - Boisement urbain ; - Arbres isolés urbains à usage public et semi-public ; - Arbres isolés urbains à usage privé sélectionnés ; - Haies urbaines ;
Bocage	- Haies du Sougey ; - Haies multistrates et haies basses ; - Arbres isolés des surfaces agricoles/naturelles ;
Eau	- Reyssouze ; - Autres cours d'eau ; - Bois humides ; - Mares ; - Prairies humides ;
Forêt	- Forêts présumées anciennes ; - Forêt récente ;

Dans le **règlement écrit**, sont établies des prescriptions ou des règles suivant le dispositif de protection des continuités écologiques mobilisé.

A noter que certaines continuités écologiques sont protégées via l'OAP thématique Adaptation et Trame Verte et Bleue à laquelle il convient de se référer pour connaître les dispositions complémentaires qui s'appliquent sur le territoire (arbres isolés, coupures à l'urbanisation agricole, réservoirs de biodiversité d'échelle supérieur.

PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA FORÊT URBAINE

- **Boisements urbains humides (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)**

Les boisements urbains humides sont protégés dans les règlements graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 CU et R151-43 5° CU.

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe-rase ;
- abattage d'arbres avec et sans changement d'occupation du sol ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus ;
- travaux, installations, et dépôts concourant à l'imperméabilisation ;

Par exception, sont **admis** :

- abattage avec changement définitif d'occupation du sol pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage avec changement définitif d'occupation du sol pour :
 - création d'un nouveau cheminement public dès lors que celui-ci s'inscrit dans un projet paysager

- et récréatif ;
 - création d'un abri de jardin ;
 - création d'une piscine ;
 - création d'une pergola ;
 - abattage sans changement d'occupation du sol pour :
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - risque allergique ou toxique ;
 - enlèvement d'arbres dangereux pour la sécurité des biens et des personnes ;
 - taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.
- **Boisements urbains (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)**

Les boisements urbains sont protégés dans les règlements graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 CU et R151-43 5° CU.

Sont interdits :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe-rase ;
- abattage d'arbres avec et sans changement d'occupation du sol ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus ;
- travaux, installations, et dépôts concourant à l'imperméabilisation sont proscrits ;

Par exception, sont admis :

- abattage avec changement définitif d'occupation du sol pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage avec changement définitif d'occupation du sol pour :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès de la parcelle ;
 - mise en place d'une voie piétonne ou cyclable dès lors que celle-ci s'inscrit dans un projet paysager ;
 - création d'un abri de jardin ;
 - création d'une piscine ;
 - création d'une pergola ;
- abattage sans changement d'occupation du sol pour :
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - risque allergique ou toxique ;
 - enlèvement d'arbres dangereux pour la sécurité des biens et des personnes ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

• **Haies urbaines (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)**

Les haies urbaines sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.

Sont interdits :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe-rase ;
- abattage d'arbres avec et sans changement d'occupation du sol ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus ;
- travaux, installations, et dépôts concourant à l'imperméabilisation.

Par exception, sont admis :

- abattage avec changement définitif d'occupation du sol pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;

- abattage avec changement définitif d'occupation du sol pour :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès de la parcelle ;
 - mise en place d'une voie piétonne ou cyclable dès lors que celle-ci s'inscrit dans un projet paysager ;
- abattage (avec ou sans dessouchage) sans changement d'occupation du sol pour :
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - risque allergique ou toxique ;
 - enlèvement d'arbres dangereux sécurité des biens et des personnes ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

- **Arbres isolés urbains à usage public et semi-public (L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU)**

Les arbres isolés urbains à usage privé sélectionnés dans leur domaine vital sont protégés dans les règlements graphique et écrit par des règles au titre des dispositions combinées des articles L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU.

Sont interdits :

- abattage de l'arbre avec et sans changement d'occupation du sol ;
- taille et émondage de l'arbre entre le 16 mars et le 15 août inclus ;
- imperméabilisation du domaine vital de l'arbre ;
- travaux de terrassement dans le domaine vital de l'arbre ;
- compactage du domaine vital de l'arbre ;
- toxiques ; dépôts et installations dans le domaine vital de l'arbre ;
- déblai et remblai dans le domaine vital de l'arbre ;

Par exception, sont admis :

- abattage de l'arbre avec changement définitif d'occupation du sol pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) sans changement d'occupation du sol pour :
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - risque allergique ou toxique ;
 - plantation d'essences non locales mais non invasives et adaptées aux évolutions pédoclimatiques ;
 - enlèvement d'arbres dangereux ;
 - création d'une voie piétonne ou cyclable ;
- travaux de terrassement dans le domaine vital pour travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

- **Arbres isolés urbains à usage privé sélectionnés (L151-23 et R151-43 5°CU : déclaration préalable)**

Les arbres isolés urbains à usage privé sélectionnés dans leur domaine vital sont protégés dans les règlements graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 CU et R151-43 5° CU.

Sont interdits :

- abattage de l'arbre avec et sans changement d'occupation du sol ;
- taille et émondage de l'arbre entre le 16 mars et le 15 août inclus ;
- imperméabilisation du domaine vital de l'arbre ;
- travaux de terrassement dans le domaine vital de l'arbre ;
- compactage du domaine vital de l'arbre ;
- toxiques ; dépôts et installations dans le domaine vital de l'arbre ;
- déblai et remblai dans le domaine vital de l'arbre ;

Par exception, sont **admis** :

- travaux de terrassement dans le domaine vital pour travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) sans changement d'occupation du sol pour :
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - risque allergique ou toxique ;
 - plantation d'essences non locales mais non invasives et adaptées aux évolutions pédoclimatiques ;
 - enlèvement d'arbres dangereux ;
- aménagement paysager d'un jardin ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU BOCAGE

- **Espaces Boisés Classés : Haies du Sougey (L113-1 et L113-2 CU)**

Les haies du Sougey sont classées au titre du dispositif EBC (espaces boisés classés) en application de l'article L113-1 CU.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

- **Haies multistrates et haies basses (L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU)**

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 04) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, les haies multistrates et les haies basses sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des règles en application des dispositions combinées des articles L113-30, L151-8 et R151-43 4°.

Sont **interdits** :

- suppression ;
- coupe rase ;
- plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...) ;
- plantation d'une seule essence locale ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux ;

Par exception, sont **admis** :

- suppression justifiée par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
 - élargissement d'un accès existant à un ilot agricole ;
 - création d'un accès à une zone d'activité économique ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

- **Arbres isolés des surfaces agricoles ou naturelles (L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU)**

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 04) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, les arbres isolés des surfaces agricoles ou naturelles sont protégés dans le règlement graphique et écrit par des règles en application des dispositions combinées des articles L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU.

Sont interdits :

- abattage ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus ;

Par exception, sont admis :

- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle ;
 - Elargissement d'un accès existant à un ilot agricole ;
 - création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
 - travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage (sans ou avec dessouchage) justifié par :
 - dépérissement sanitaire avéré ;
 - sécurité des biens et des personnes ;
 - risque allergique ou toxique ;
- taille et émondage entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiés par la sécurité des biens et des personnes.

PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME BLEUE (EAU)

- **Reyssouze (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)**

En accord avec les enjeux et objectifs fixés par le SDAGE Rhône-Méditerranée (révision 18 mars 2022) en matière de protection et de mise en valeur des cours d'eau, le cours d'eau de la Reyssouze est protégé dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.

Sont interdits :

- retenue sur cours d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier ;

Par exception, sont admis :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- abattage avec changement d'occupation du sol (défrichement) pour création d'un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage justifié pour l'entretien courant selon les bonnes pratiques.

- **Cours d'eau (L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU)**

En accord avec les enjeux et objectifs fixés par le SDAGE Rhône-Méditerranée (révision 18 mars 2022) en matière de protection et de mise en valeur des cours d'eau, les cours d'eau sont protégés dans le règlement graphique et écrit par des règles au titre des dispositions combinées des articles L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU.

Sont interdits :

- retenue sur cours d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- abattage pour ne pas déstabiliser les berges (pour réduire l'érosion et pour conserver les micro-habitats pour la faune) ;
- plantation de résineux et de peuplier ;

Par exception, sont admis :

- affouillement, remblaiement et imperméabilisation pour travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour un accès ponctuel aux cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces ;
- coupe rase de peuplier dans une peupleraie existante (plantation de peuplier) ;
- abattage justifié pour l'entretien courant selon les bonnes pratiques.

- **Mares (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)**

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la Pac 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la Pac et sans conséquence sur l'activité agricole, les marres sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.

Sont interdits :

- réduction d'une mare inférieure ou égale à 50 ares ;
- curage ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase ;
- plantation de résineux et de peuplier ;

Par exception, sont admis :

- curage en automne ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) pour :
 - accès aux bêtes ;
 - mise en sécurité des digues ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

- **Prairies humides (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)**

Les prairies humides sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.

Est **interdite** la réduction des prairies humides.

Par exception, est **admise**, la réduction des prairies humides pour des travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication.

- **Bois humides (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)**

Les bois humides sont protégés dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.

Sont **interdits** :

- plan d'eau ;
- affouillement, drainage, assèchement, remblaiement et imperméabilisation ;
- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase ;
- plantation de résineux et de peuplier

Par exception, sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase des espèces exotiques envahissantes menée de telle sorte à limiter le risque de dissémination des espèces.

PROTECTION DES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA FORET

- **Forêts présumées anciennes (L151-23 et R151-43 5° CU : déclaration préalable)**

Les forêts présumées anciennes sont protégées dans le règlement graphique et écrit par des prescriptions au titre des dispositions combinées des articles L151-23 et R151-43 5° CU.

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase.

Par exception, sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
- coupe rase :
 - réalisée en application d'un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; d'un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; d'un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
 - qui entre dans le cadre une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF).

- **Forêts récentes (L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU)**

Les forêts récentes sont protégées dans les règlements graphique et écrit par des règles au titre des dispositions combinées des articles L113-30, L151-8 et R151-43 4° CU.

Sont **interdits** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) ;
- coupe rase ;

Par exception, sont **admis** :

- changement d'occupation du sol (défrichement) pour les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ou strictement nécessaire à la continuité d'une activité préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- coupe rase :
 - préalablement prévue à la date d'approbation du PLU par :
 - un document d'aménagement (L212-2 du Code Forestier (CF)) ; un plan simple de gestion agréé (L312-2 et L312-3 CF) ; un règlement type de gestion (L122-5 et L124-1 CF) ou un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé (L124-2 CF) ;
 - une autorisation de coupes (L124-5, L312-5 et L312-9 CF).

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Sont repris dans le présent article les différentes dispositions s'appliquant à l'ensemble des zones du PLU, en complémentarité avec les dispositions inscrites au sein du règlement de chaque zone.

6.1 - VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

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 par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs et notamment du point de vue de lointaines perceptions et dominantes desdites constructions.

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

6.2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES INSTALLATIONS DE PRODUCTIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES OU LA VÉGÉTALISATION DES PARCS DE STATIONNEMENT

Ses règles sont applicables, sous réserve de l'évolution de la réglementation en vigueur. Le cas échéant, la nouvelle réglementation s'applique sur le territoire.

Les parcs de stationnement extérieurs d'une **superficie supérieure à 1 500m²** sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

Cette obligation ne s'applique pas aux parcs de stationnement extérieurs dont le gestionnaire met en place, sur ces mêmes parcs, des procédés de production d'énergies renouvelables ne requérant pas l'installation d'ombrières, sous réserve que ces procédés permettent une production équivalente d'énergies renouvelables.

Sont également exclus de cette obligation **les parcs de stationnement ombragés** par des arbres sur au moins la moitié de leur superficie.

Les parcs de stationnement de plus de 500m² associés aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal, administratif, bureaux, entrepôts, hangars non ouvert au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les hôpitaux, équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, bâtiments scolaires et universitaires et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public devront réaliser :

- Sur au moins la moitié de leur surface des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation ;
- **Et** des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager ;
- Si ces parcs comprennent des ombrières, un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de la surface de ces ombrières.

Ces obligations concernant les parcs de plus de 500m² ne s'appliquent pas aux parcs de stationnement qui, en raison de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales, ne permettent pas l'installation des procédés et des dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques. Cette impossibilité doit être justifiée par le pétitionnaire.

6.3 - DISPOSITIONS CONCERNANT L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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."

Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

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.

6.4 - DISPOSITIONS CONCERNANT L'IMPLANTATION D'INSTALLATIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, y compris leurs ouvrages de raccordement peut être refusée, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

6.5 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les constructions neuves devront respecter les principes de performances énergétiques de la Réglementation Thermique en vigueur

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

En cas d'installation de panneaux solaires sur la toiture, ils seront implantés parallèlement à la pente existante du toit (sauf en cas de toiture terrasse). Ils peuvent être implantés en surimposition vis-à-vis de la toiture.

6.6 - COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre se calcule de la manière suivante :

$$\text{Coefficient de pleine terre (\%)} = \frac{\text{surface de pleine terre}}{\text{surface de l'unité foncière du projet}}$$

Lorsqu'une unité foncière intègre plusieurs zones du PLU, les surfaces de pleine terre sont à calculer zone par zone. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de pleine terre doit se faire à l'échelle du projet.

Les pétitionnaires devront fournir une attestation précisant la surface totale et la surface en pleine terre dans leurs dossiers d'autorisation d'urbanisme.

6.7 - STATIONNEMENT DES CYCLES

Conformément au décret relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments modifié et précise les obligations en termes de stationnement pour les vélos dans les espaces privés et publics entre en vigueur le 26 décembre 2022.

Ses dispositions sont applicables, sous réserve de l'évolution de la réglementation en vigueur. Le cas échéant, la nouvelle réglementation s'applique sur le territoire.

Un emplacement vélo doit respecter une **surface de stationnement de 1,5 m² minimum**, hors espace de dégagement.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent être fixes, permettre de stabiliser le vélo et d'**attacher le cadre et au moins une roue**.

Les infrastructures de stationnement vélo doivent se situer sur la même unité foncière, **de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol** du parc de stationnement du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

L'espace de stationnement des vélos doit **être sécurisé** :

- **par une porte dotée d'un système de fermeture** pour les ensembles d'habitations, les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, les stationnements à destination des agents des bâtiments accueillant un service public ainsi que les bâtiments existants à usage tertiaire,
- **via la présence d'une personne sur les lieux, par un système de vidéo-surveillance ou par une porte dotée d'un système de fermeture sécurisée** pour les bâtiments à usage commercial, ainsi que les stationnements à destination des usagers des bâtiments accueillant un service public.

L'espace de stationnement peut être réalisé à l'intérieur ou l'extérieur, à condition qu'il soit :

- **couvert, éclairé et clos** pour l'ensemble des bâtiments de type ensembles d'habitations, industriels et à destination des agents de bâtiments accueillant un service public, ainsi que pour les bâtiments existants à usage tertiaire,
- **couvert et éclairé** s'il est à destination des usagers de bâtiments accueillant un service public ou des clients des ensembles commerciaux.

6.8 - DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECTION 3 DU REGLEMENT ECRIT DE CHAQUE ZONE « ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX »

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent 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.

Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit intégrer des voies de circulation piétonne et cyclable adaptées à la circulation des personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Article 9 - Desserte par les réseaux

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.

Assainissement des eaux usées

Toute construction devra respecter les dispositions du zonage eaux usées et eaux pluviales en annexe du PLU.

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, lorsqu'il existe, 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.

Les rejets, domestiques ou non, devront être compatibles avec la capacité de la station d'épuration.

La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction devra respecter les dispositions du zonage eaux usées et eaux pluviales en annexe du PLU.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

La séparation des réseaux « eaux pluviales » et « eaux usées » dans l'emprise de l'unité foncière est obligatoire.

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 doivent être gérées de la manière suivante :

1. L'aménageur doit infiltrer sur la parcelle les eaux pluviales et ne prévoir aucun rejet sur le domaine public. Néanmoins, au cas par cas, le service peut autoriser le déversement de tout ou partie des eaux pluviales dans le réseau public, et en limiter le débit.
2. Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer (à justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales) notamment dans les situations suivantes :
 - Si la réglementation l'interdit (PPRi, PPRn) ou si l'infiltration est susceptible d'aggraver l'aléa à proximité
 - Si impossibilité manifeste (non-aptitude des sols – niveau haut de nappe incompatible) démontrée par l'aménageur (étude de sols à minima) et validée par les services compétents en matière d'eaux pluviales
 - Si la construction se situe dans un périmètre de protection d'un captage d'eau potable
Il sera alors laissé la possibilité de rejeter les eaux pluviales dans un milieu naturel superficiel (fossé, cours d'eau...) en respectant les prescriptions techniques et l'autorisation de rejet de l'autorité compétente.
3. Dans le cas où l'aménageur se trouve face à une impossibilité d'infiltrer et de rejeter dans le milieu naturel, il devra le justifier par tout document demandé par les services compétents en matière d'eaux pluviales.

Il sera alors toléré un rejet à débit régulé vers le réseau public d'assainissement des eaux pluviales provenant de l'unité foncière : il est exigé la réalisation d'un dispositif de stockage dimensionné pour une pluie de période de retour 20 ans suivant les enjeux à proximité (conformément aux règles de l'Art).

Le débit de fuite sera calculé sur les bases suivantes :

- 40 à 500 m² de surface imperméabilisée : volume de stockage imposé = 30 l/m² de surface imperméabilisée - orifice de régulation de 20 mm
- >500 m² ou tout autre projet que maison individuelle : volume de stockage nécessaire pour respecter un $Q_f = 3 \text{ l/s/ha}$

Le dimensionnement du dispositif d'infiltration s'effectuera sur la base d'une étude hydraulique et d'une étude de sols obligatoire pour les opérations d'ensemble (projets d'aménagement d'une surface imperméable ou d'une emprise au sol supérieure ou égale à 500 m²) et recommandé pour les projets entre 200m² et 500 m².

Cas de constructions neuves :

La surface imperméabilisée à compenser sera prise égale à la surface d'emprise maximale au sol des constructions augmentées des équipements internes à la parcelle : voies d'accès, terrasses, parking, abri jardins, piscine couverte...

Dans le cas d'une démolition de l'existant, le cas des constructions neuves s'applique.

Cas des extensions :

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, seule l'extension liée au projet est prise en compte dans le calcul de la surface imperméabilisée à compenser sans rattrapage de la solution préexistante.

Si l'extension est inférieure à 40 m² de surface au sol, les règles suivantes ne s'appliquent pas et aucune rétention des eaux pluviales n'est alors imposée sur l'unité foncière.

Compte tenu de contraintes techniques (diamètre du tuyau d'évacuation des Eaux Pluviales), pour des opérations de superficie réduite, le débit minimum est fixé à 3 l/s.

Un ajustement sera possible sur dérogation des services compétents en matière d'eaux pluviales sur justification apportée par l'aménageur (étude hydraulique à minima).

Le dimensionnement des dispositifs requis sera effectué avec la méthode des pluies (en utilisant les données de pluie disponibles à la station la plus représentative de la zone étudiée).

Il sera assuré sous la responsabilité de l'aménageur par une entreprise compétente et devra répondre aux contraintes précédentes.

L'avis du service compétent en matière d'eaux pluviales sera reporté dans l'autorisation d'urbanisme. Cet avis vaudra autorisation de rejet dans les réseaux publics.

Dans tous les cas précédents, l'aménageur doit alors communiquer au service les informations relatives à l'implantation, à la nature et au dimensionnement de vos ouvrages de stockage et de régulation, et ce, au titre de la protection du réseau public et de la gestion des risques de débordements.

Du point de vue qualitatif, la qualité de l'eau ne devra pas être altérée sur la parcelle du pétitionnaire.

L'aménageur doit préciser la nature, les caractéristiques et l'implantation des ouvrages de traitement pour les espaces où les eaux de ruissellement sont susceptibles d'être polluées (notamment les aires de stationnement, aires de déchargements, aires de distribution de carburants, ...).

Dans ce cas, la réglementation relative aux effluents autres que domestiques sera appliquée.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau (tels noues, bassins de rétention ou d'infiltration, ...) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement selon la réglementation en vigueur.

Les systèmes d'évacuation (chêneaux, gouttières, avaloirs) doivent être fréquemment vérifiés et entretenus, avec un contrôle et nettoyage régulier et notamment pendant la période d'activité du moustique (mai à octobre).

Les avaloirs, regards et récupérateurs d'eau seront munis de dispositifs hermétiques ou d'un voile moustiquaire < 1 mm afin d'empêcher la ponte du moustique.

Il est interdit d'installer des avaloirs à décanteur ou tout système susceptible de retenir l'eau en l'absence d'évacuation efficace.

Électricité, télécommunication et réseaux divers

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Éclairage

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

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dûment justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

Ordures ménagères

Tout bâtiment collectif doit être doté de locaux spécialisés et intégrés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

Les opérations de plus de 4 logements doivent proposer un espace paysager en bordure de voie publique destiné à recevoir les ordures ménagères.

6.9 - CLÔTURES ET HAIES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2,00 mètres (ou plus pour des raisons de sécurité publique), sauf indication contraire dans le règlement de chaque zone.

Les haies végétales sont dispensées des règles de hauteurs établies dans le présent règlement écrit.

Les portails ne sont pas considérés comme un élément de clôture, les portails pleins sont donc autorisés nonobstant les règles inscrites dans le règlement de chaque zone.

Les haies en limite séparative

Tout propriétaire peut clore son terrain conformément aux dispositions de l'article 647 du Code Civil.

La plantation d'une haie vive doit s'effectuer selon les règles prescrites à l'article 671 du Code Civil. Les distances à respecter pour réaliser des plantations en bordure de terrain dépendent du type de plantation effectué (voir schéma ci-après). Ainsi :

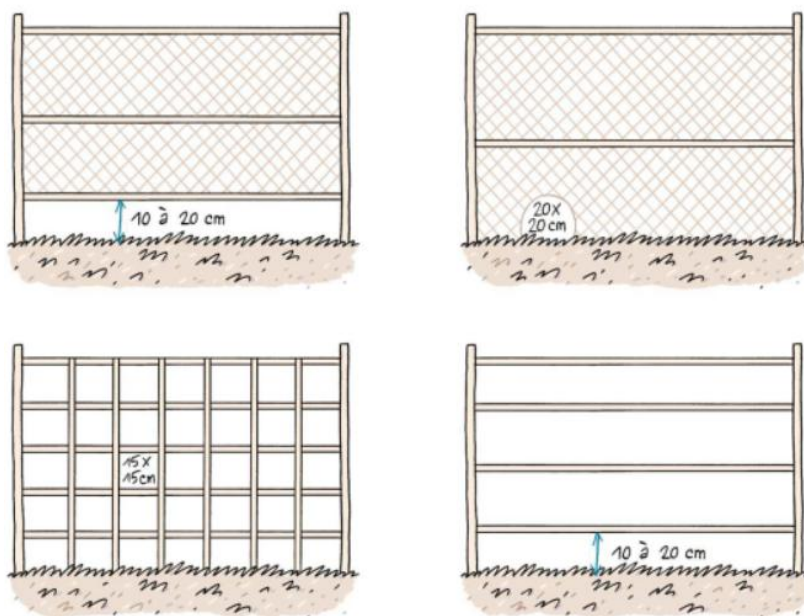
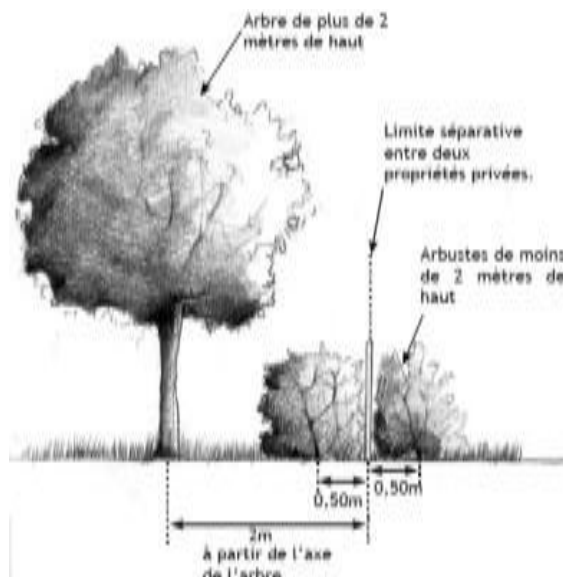
Les arbres et arbustes de haute tige (dont la hauteur est supérieure à 2 mètres) doivent être plantés à 2 mètres minimum de la limite séparative ;

Les arbres et arbustes de basse tige (dont la hauteur est inférieure à 2 mètres) doivent être plantés à 0,50 mètre minimum de la limite séparative.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites. Leur traitement devra respecter les modèles de clôtures alentours, mais aussi le milieu environnant urbain, agro-naturel ou naturel.

Lorsque les haies végétales tiennent lieu de clôtures, celles-ci doivent être vives et mixtes, c'est-à-dire constituées d'au moins trois espèces buissonnantes, dont une majorité à feuilles caduques. Il est recommandé de choisir des espèces dans la liste présentée en annexe du présent règlement.

En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, plusieurs passages d'une dimension d'environ **20cmx20cm** pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

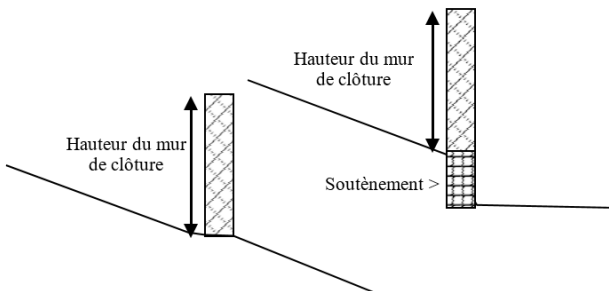
Mur de clôture et mur de soutènement

En vertu de l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme, les murs de soutènement sont dispensés de toute formalité en raison de leur nature.

L'édification d'un mur de soutènement peut être réalisée en particulier pour corriger une différence de niveau entre deux fonds voisins, si cette différence de niveau est préalable à la construction d'une clôture. L'objectif du mur de soutènement est de maintenir les terres du fonds supérieur.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures et ainsi aux règles de hauteur définies dans le présent Plan Local d'Urbanisme.

La hauteur d'une clôture, surmontant ou non un mur de soutènement, est calculée à partir du niveau du terrain supérieur (comme indiqué sur le schéma ci-contre).



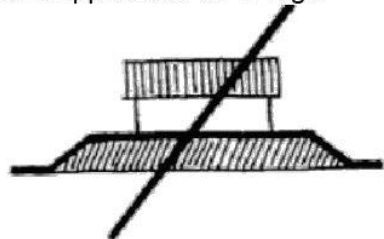
6.10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET RUISSELLEMENTS D'EAU SURVERSANT

L'autorité compétente pourra imposer un niveau de plancher des parties habitables à +0,30 mètre au moins du terrain naturel afin d'éviter les pénétrations d'eaux de ruissellement dans les constructions. Cette règle ne sera pas appliquée notamment pour les cas suivants :

- lorsque le terrain est situé sur une hauteur (croquis n°1) ;
- lorsque le terrain est situé dans une pente supérieure à 4% (croquis n°2) ;
- lorsque l'application de cette règle rend difficile ou impossible la réalisation d'équipements liés à l'accessibilité universelle des constructions.

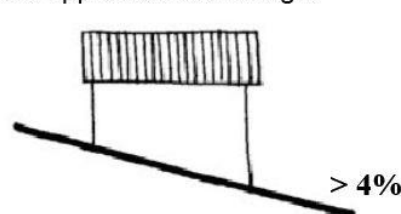
Croquis n°1 :

Construction déjà située sur une hauteur
Pas d'application de la règle



Croquis n°2 :

Construction sur pente supérieure à 4%
Pas d'application de la règle



6.11 - AUTORISATIONS ET DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Les constructions, aménagements et démolitions sont soumis au Titre II du Code de l'urbanisme relatif aux dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables (Articles L421-1 à L427-2).

6.12 - IMPLANTATIONS DES OUVRAGES PUBLICS

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.

6.13 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET LOCAUX OCCUPÉS PAR DES TIERS PAR RAPPORT AUX BATIMENTS D'ELEVAGE

Conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du Code rural et de la pêche et à celles de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions et locaux occupés par des tiers par rapport aux constructions agricoles est soumise à la même exigence d'éloignement que celle imposée aux constructions agricoles vis à vis des constructions des tiers.

6.14 - ARCHEOLOGIE PREVENTIVE ET VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Le Code du Patrimoine encadre la mise en œuvre d'opération d'archéologie préventive pouvant concerner les opérations d'aménagements, de construction et de travaux. L'archéologie préventive est encadrée dans le Code du patrimoine aux articles L521-1 à L524-16 et R522-1 à R524-36.

Conformément à l'article L531-14 du Code du Patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. »

Conformément à l'article R523-1 du code du Patrimoine : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

6.15 – SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

La commune est concernée par des secteurs affectés par le bruit, classés par l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 inscrit en annexe du PLU. De ce fait, les constructions s'implantant dans ces secteurs impactés par le bruit devront respecter les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 et respecter les dispositions du Code de l'environnement relatives à ces secteurs, notamment les articles R571-43 et R571-34 de ce même code.

ARTICLE 7 – ORGANISATION DU REGLEMENT ECRIT

Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques :

• DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

- 1 - Destinations et sous-destinations interdites
- 2 - Destinations et sous-destinations soumises à conditions
- 3 - Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

• CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

- 4 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- 5 - Implantation par rapport aux limites séparatives
- 6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- 7 - Emprise au sol
- 8 - Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- 1 - Aspects des constructions

- 2 - Performances énergétiques
- 3 - Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

- **EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

- 1 - Conditions d'accès aux voies
- 2 - Voirie

Article 9 : Desserte par les réseaux

- 1 - Alimentation en eau potable
- 2 - Assainissement

ARTICLE 8 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- 1- Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.
- 2- Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
- 3- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- 4- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27 et R.151-28 :	
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Exploitation forestière
Habitation	
Logement	Hébergement
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Restauration
Commerce de gros	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Cinéma	Hôtel
Autre hébergement touristique	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles
Equipements sportifs	Lieux de culte
Autres équipements recevant du public	

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :	
Industrie	Entrepôt
Bureau	Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

ARTICLE 9 – DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous destination encadré au travers du PLU de la manière suivante :

• EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES

La destination de construction " exploitation agricole et forestière " prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination "**exploitation agricole**" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- La sous-destination "**exploitation forestière**" recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

• HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

• COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

La destination de construction commerce et activité de service prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma.

- La sous-destination "**artisanat et commerce de détail**" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- La sous-destination "**restauration**" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- La sous-destination "**commerce de gros**" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination "**activité de service avec accueil d'une clientèle**" recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination "**hôtels**" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- La sous-destination "**autres hébergements touristiques**" recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination **cinéma** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

● EQUIPEMENTS D'INTERETS COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- La sous-destination "**locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**" recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination "**locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination "**établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination "**salles d'art et de spectacles**" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination "**équipements sportifs**" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination "**lieux de culte**" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

- La sous-destination "**autres équipements recevant du public**" recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Équipement d'intérêt collectif et services publics". Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

● AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

La destination de construction "autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire" prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination "**industrie**" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination "**entrepôt**" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- La sous-destination "**bureau**" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- La sous-destination "**centre de congrès et d'exposition**" recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- La sous-destination "**cuisine dédiée à la vente en ligne**" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-bourg de la commune, le bâti ancien y est dominant.

La zone UA correspond à la zone dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions complémentaires au découpage des zones du PLU figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- La zone est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

ARTICLE UA 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergement touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdit :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravane d'une durée supérieure à trois mois.
- 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.
- Les constructions agricoles nouvelles,
- Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation est interdit. Cette interdiction s'applique pour une durée limitée à 5 ans à compter de la cessation de l'activité commerciale dans la mesure où le local concerné a fait l'objet d'une commercialisation effective. (art R151-37 et L151-16 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UA 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destinations de commerces et d'activités de services, les installations et travaux divers et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les point de vente automatisés (type distributeurs automatiques) dépendent de la destination « Commerce et activités de service », ils sont autorisés sous réserve de respecter les règles établies dans les sections 1, 2 et 3 du présent règlement écrit.

ARTICLE UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

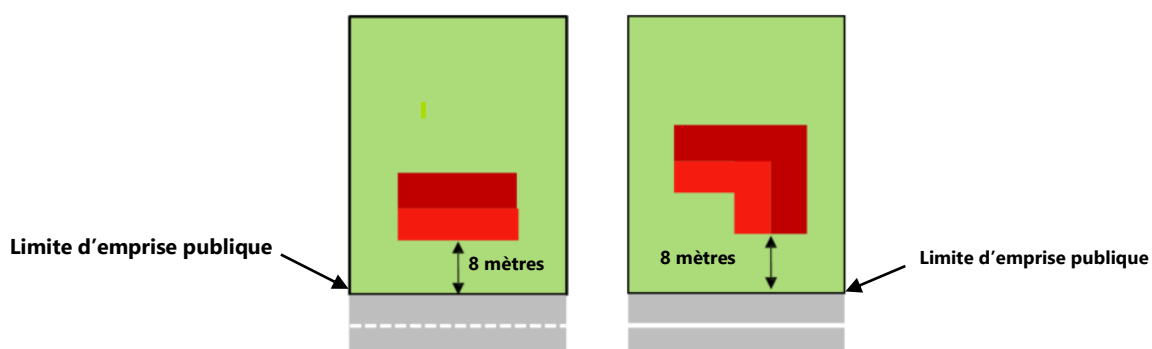
Volumétrie des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **8 mètres** par rapport aux voies départementales suivantes : RD975 et RD28
- Implantation à l'alignement des autres voies publiques
- Chemins piétons et cyclables : non réglementé



Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
- pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- pour l'extension de constructions existantes à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

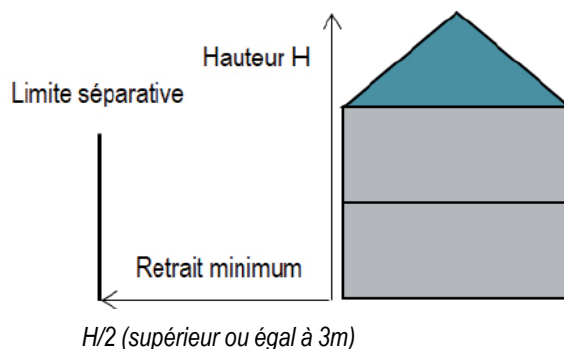
Les encorbellements, saillies de toitures, balcons non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes et les annexes peuvent être implantées :

- **En limite séparative si :**
 - elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit de la construction existante ;
 - elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
 - elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect ;
 - elles sont d'une hauteur inférieure à 6 mètres au droit de la limite de propriété.

- **En retrait** par rapport à limite séparative. La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Par exception à l'alinéa précédent, des marges de recul différentes sont acceptées dans les cas suivants :

- Dans le cas où la construction existante est implantée avec un recul inférieur à celui autorisé, l'extension sera alors édifiée avec un recul au minimum semblable au recul du point le plus proche de la construction existante par rapport à la limite séparative ;
- Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.
- Si elles constituent des annexes de constructions existantes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à conditions que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres

L'implantation de la construction s'entend au nu de la façade. Les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.

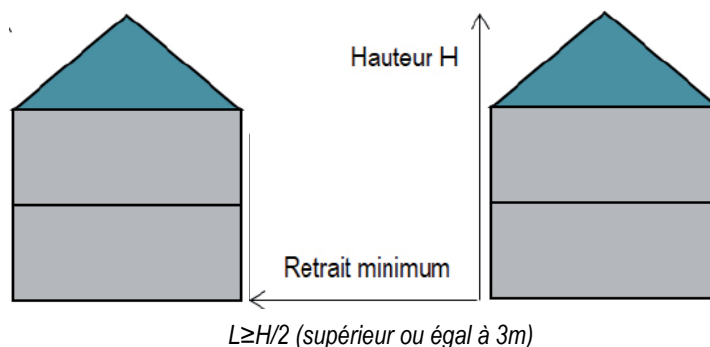
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à respecter les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas** où les façades de l'édifice supplémentaire ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.
- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) **sans pouvoir être inférieure à 6 mètres** si l'édifice supplémentaires est destiné à l'habitation avec des ouvertures en vis-à-vis.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.

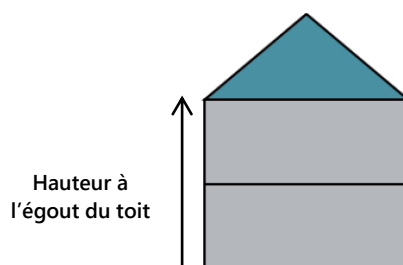


Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux de construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **12 mètres (R+3 maximum)**.



Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- Les constructions lorsque leur gabarit ou mode de couverture serait de nature à altérer un point de vue ou une perspective particulière (construction neuve ou restructuration d'une construction existante, tous secteurs).
- Les locaux techniques et industriels ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

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

Les décrochages issus des installations photovoltaïques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur de la construction.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UA 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

Façades et couvertures

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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.

Les constructions annexes **de plus de 20 m² d'emprise au sol** devront être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du **nuancier joint en annexe** du règlement écrit. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.

Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les constructions d'annexes **de moins de 20m² d'emprise au sol** ne sont pas soumises aux présentes règles.

Toitures

Les toitures des constructions nouvelles devront avoir une pente comprise entre **20° et 35°**, afin de permettre l'installation optimale de panneaux photovoltaïques. Cette règle s'applique aux toitures principales des bâtiments, à l'exception des annexes et des extensions de moins de 20 m².

Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes.

Les dispositions concernant les pentes et les débords de toiture ne s'appliquent pas pour :

- les toitures terrasse,
- les pergolas,
- les vérandas,
- les couvertures des piscines,
- les annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- les extensions des constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.

Les toitures terrasses sont admises.

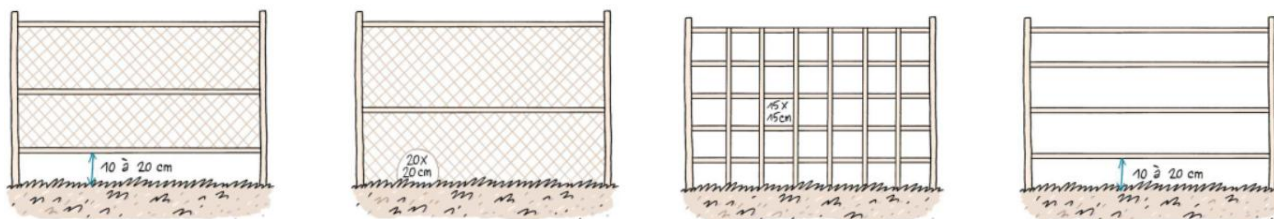
Les toitures terrasses doivent être conçues avec une pente minimale permettant l'évacuation complète des eaux pluviales sans retenue, sauf pour les surfaces végétalisées. Cette pente se situera entre 1% et 5%. Cette disposition vise à assurer l'évacuation rapide des eaux pluviales et à éviter toute stagnation.

Leur végétalisation est autorisée. Les toitures terrasses sont également autorisées pour les annexes.

Clôtures

L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Les portails ne sont pas soumis aux règles qui suivent.

En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, plusieurs passages d'une dimension d'environ **20cmx20cm** pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.



En limite de voiries et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées dans la limite de **1,80 mètre de hauteur** :

- De préférence d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté de tout autre dispositif à claire-voie,

La construction de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée le long de la RD 975.

Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 mètre**.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. En cas d'insécurité pour l'accès, un recul de **5 mètres** à partir de l'alignement de la voie, pour le portail uniquement, sera autorisé.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de **1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement**, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

Coefficient de pleine terre

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **15% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

Article UA 7 - Stationnement

Se référer à l'article 6 des dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de 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.

Stationnement automobile

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 1 place par logement

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Cette règle ne s'applique pas en cas de réhabilitation, rénovation des combles ou extension créant des unités d'habitation nouvelles.

Pour toute opération de construction de logements, il est exigé la réalisation d'au moins une **1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de cinq logements**. Ces places doivent être aisément accessibles depuis l'espace public et ne peuvent être affectées à un usage privatif.

Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m² de surface de vente au-delà de 50m² de surface de vente. En cas d'impossibilité techniques de réaliser les places de stationnement demandées, il sera possible de déroger à cette règle.
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs

Pour les constructions à usage commercial, les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

Surface de plancher (SP)	Prescriptions
< 1300 m ²	Pas d'obligation
1300 m < SP < 3000 m ²	50 % minimum du stationnement intégré à la structure du bâtiment
> 3000 m ²	75 % minimum du stationnement intégré à la structure du bâtiment

Autre cas :

- 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'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement deux roues

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.

Les places de stationnement vélos devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places devront être couvertes et sécurisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Voirie

Les voies nouvelles structurantes devront être connectées à la voirie existante et ne pourront constituer des impasses.

En cas d'impossibilité liée à la configuration des lieux, elles devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Le long de la RD975 et RD28, la largeur des trottoirs devra être de **3 mètres**.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les quartiers équipés.

En périphérie immédiate du bourg ancien, le bâti hétéroclite comprend immeubles collectifs, habitat pavillonnaire et bâtiments d'activités. Ce secteur, moins dense que le bourg ancien de la zone UA bénéficie de hauteurs plus élevées et d'une implantation principalement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Elle comprend un sous-secteur « UBc » au sein duquel l'implantation des activités commerciales est spécifiquement encadrée.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions complémentaires au découpage des zones du PLU figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- La zone est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergement touristique			

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdit :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.
- 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. Lorsque nécessaires, ils sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.
- Les constructions agricoles nouvelles
- Dans le périmètre de préservation de la diversité commerciale identifiée sur le plan de zonage, le changement de destination des locaux à usage commercial pour un usage d'habitation est interdit. Cette interdiction s'applique pour une durée limitée à 5 ans à compter de la cessation de l'activité commerciale dans la mesure où le local concerné a fait l'objet d'une commercialisation effective.
(art R151-37 et L151-16 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destinations de commerces et d'activités de services, les installations et travaux divers et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les point de vente automatisés (type distributeurs automatiques) dépendent de la destination « Commerce et activités de service », ils sont autorisés sous réserve de respecter les règles établies dans les sections 1, 2 et 3 du présent règlement écrit.

Dans le sous-secteur UBc, seule l'implantation de commerces de plus de 450m² de surface de plancher est autorisée.

ARTICLE UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

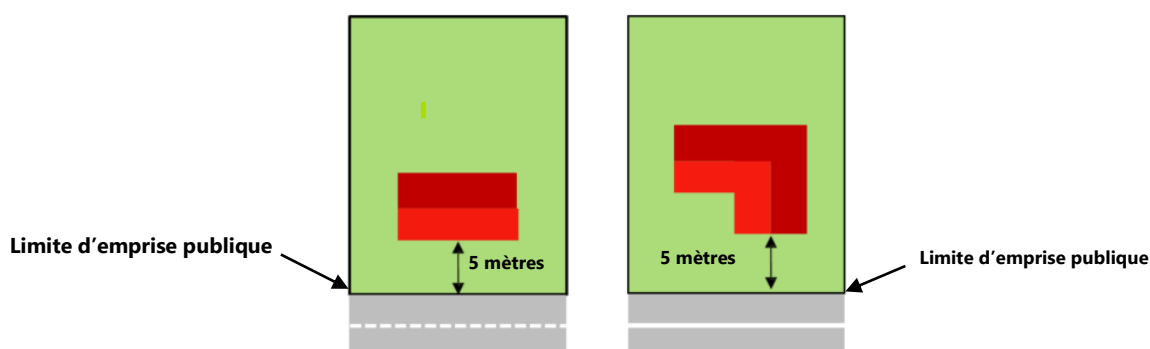
Volumétrie des constructions

Se référer aux Disposition applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **10 mètres** par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67
- Retrait minimum de **5 mètres** par rapport à toutes autres voies publiques
- Chemins piétons et cyclables : non réglementé



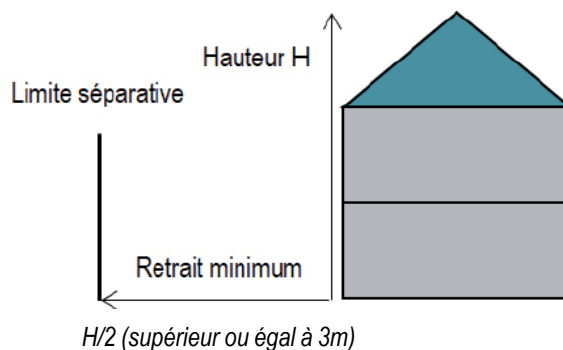
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- Pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- Pour l'extension de constructions existantes à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.
- en outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

Les encorbellements, saillies de toitures, balcons non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées selon le retrait suivant : La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.



Par exception à l'alinéa précédent, des implantations différentes sont toutefois admises, dont en limite séparative, dans les cas suivants :

- Si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit de la construction existante
- Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- Si elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect
- Si elles sont d'une hauteur inférieure à 6 m au droit de la limite de propriété,
- Si elles constituent des annexes de constructions existantes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à conditions que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres
- pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative :

- Elles ne comporteront pas d'ouverture **transparente** sur les limites séparatives latérales
- Les murs de façade latérale, implantés en limite séparative, ne devront pas excéder 12 m de longueur, toute constructions cumulée faisant ou non partie de la même opération.

Les façades des constructions totalement implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comporteront une ou plusieurs ouvertures transparentes, devront respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à **4,00 m**.

Les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent une ou plusieurs ouvertures translucides ou qui sont aveugles, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à **3,00 m**.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.

Implantation des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle

Toute façade devra s'implanter avec un recul minimum de **5,00 m** vis-à-vis du fond de parcelle. Un recul différent est autorisé vis-à-vis du fond de parcelle pour les annexes des constructions existantes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à conditions que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres

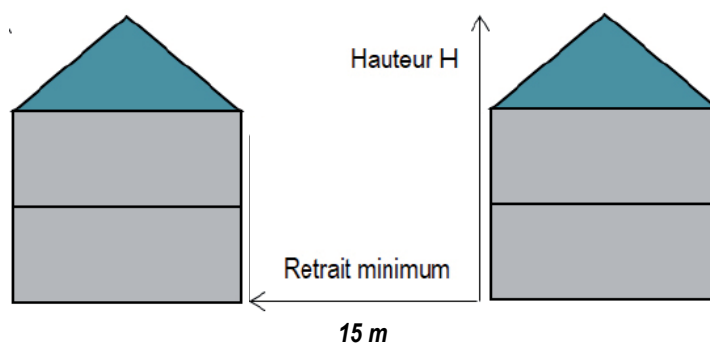
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à respecter les dispositions suivantes :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, entre les façades, sur une même propriété doit respecter une distance au moins égale à **15 m**. Un recul différent est autorisé pour les annexes des

constructions existantes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à conditions que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.

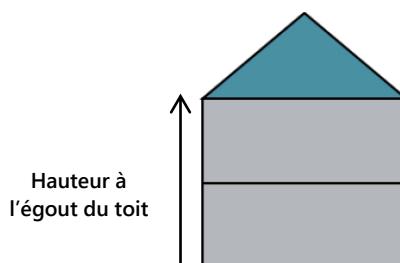


Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux (de construction).

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **9 mètres** (R+2 maximum).



Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- Les constructions lorsque leur gabarit ou mode de couverture serait de nature à altérer un point de vue ou une perspective particulière (construction neuve ou restructuration d'une construction existante, tous secteurs).
- Les locaux techniques et industriels ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

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

Les décrochages issus des installations photovoltaïques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur de la construction.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UB 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

Façades et couvertures

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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.

Les constructions annexes **de plus de 20 m² d'emprise au sol** devront être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du **nuancier joint en annexe** du règlement écrit. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.

Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les constructions d'annexes **de moins de 20m² d'emprise au sol** ne sont pas soumises aux présentes règles.

Toitures

Les toitures des constructions nouvelles devront avoir une pente comprise entre **20° et 35°**, afin de permettre l'installation optimale de panneaux photovoltaïques. Cette règle s'applique aux toitures principales des bâtiments, à l'exception des annexes et des extensions de moins de 20 m².

Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux toitures terrasses
- aux pergolas et vérandas,
- aux couvertures des piscines,
- aux annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- aux extensions de constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.

Les toitures terrasses sont admises.

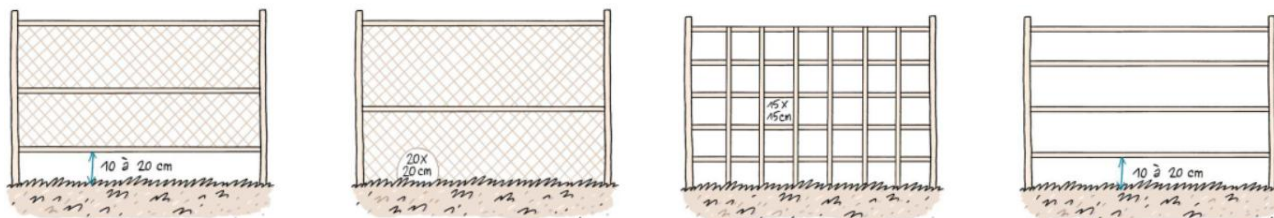
Les toitures-terrasses doivent être conçues avec une pente minimale permettant l'évacuation complète des eaux pluviales sans retenue, sauf pour les surfaces végétalisées. Cette pente se situera entre 1% et 5%. Cette disposition vise à assurer l'évacuation rapide des eaux pluviales et à éviter toute stagnation.

Leur végétalisation est autorisée. Les toitures terrasses sont également autorisées pour les annexes.

Clôtures

L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Les portails ne sont pas soumis aux règles qui suivent.

En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, plusieurs passages d'une dimension d'environ 20cmx20cm pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.



En limite de voiries et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées dans la limite de **1,80 mètre de hauteur** :

- De préférence d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté de tout autre dispositif à claire-voie,

La construction de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée le long de la RD 975.

Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 mètre**.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. En cas d'insécurité pour l'accès, un recul de **5 mètres** à partir de l'alignement de la voie, pour le portail uniquement, sera autorisé.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de **1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement**, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

Coefficient de pleine terre

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **30% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

Article UB 7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de 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.

Stationnement automobile

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour toute opération de construction de logements, il est exigé la réalisation d'au moins une **1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de cinq logements**. Ces places doivent être aisément accessibles depuis l'espace public et ne peuvent être affectées à un usage privatif.

Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions et installations à **usage hôtelier** : 1 place par tranche de deux chambres.
- Constructions à **usage commercial** : 1 place par 15 m² de surface de vente au-delà de 50m² de surface de vente. En cas d'impossibilité techniques de réaliser les places de stationnement demandées, il sera possible de déroger à cette règle.
- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs

Pour les constructions à usage commercial, les extensions ou implantations nouvelles sont conditionnées à la règle de stationnement suivante :

Surface de plancher (SP)	Prescriptions
< 1300 m ²	Pas d'obligation
1300 m < SP < 3000 m ²	50 % minimum du stationnement intégré à la structure du bâtiment
> 3000 m ²	75 % minimum du stationnement intégré à la structure du bâtiment

Autre cas :

- 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'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement deux roues

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.

Les places de stationnement vélos devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places devront être couvertes et sécurisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Voirie

Le long de la RD975 et RD28, la largeur des trottoirs devra être de **3 mètres**.

Article UB 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune. Les habitations s'implantent principalement en retrait des voies publiques et en ordre discontinu ou en organisation en lotissements.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions complémentaires au découpage des zones du PLU figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- La zone est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergement touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdit :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les terrains de camping, de caravane et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.
- 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. Lorsque nécessaires, ils sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai.
- Les constructions agricoles nouvelles

ARTICLE UC 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destinations d'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les autres hébergement, touristique, les installations et travaux divers et les installations classées pour la protection de l'environnement peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les point de vente automatisés (type distributeurs automatiques) dépendent de la destination « Commerce et activités de service », ils sont autorisés sous réserve de respecter les règles établies dans les sections 1, 2 et 3 du présent règlement écrit.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de constituer des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.
- Sont également autorisés, les exhaussement et affouillement de sol pour les constructions et installation nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

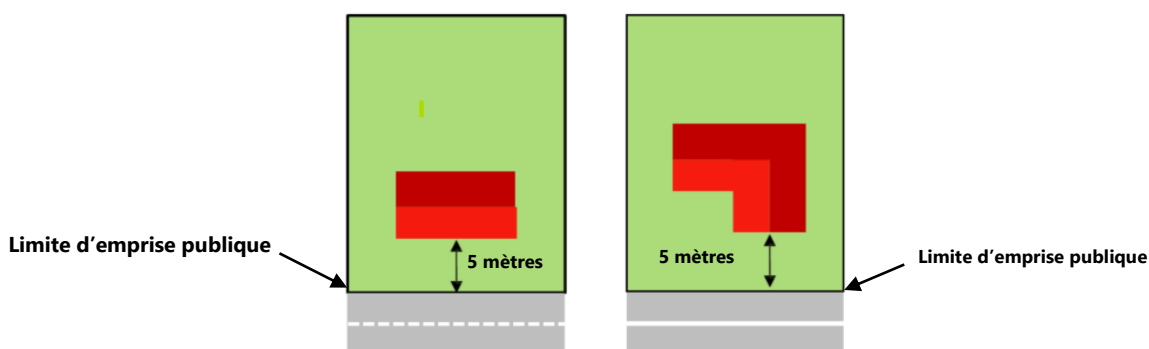
Volumétrie des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'**alignement des voies** selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **10 mètres** par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67
- Retrait minimum de **5 mètres** par rapport à toutes autres voies publiques
- Chemins piétons et cyclables : non réglementé



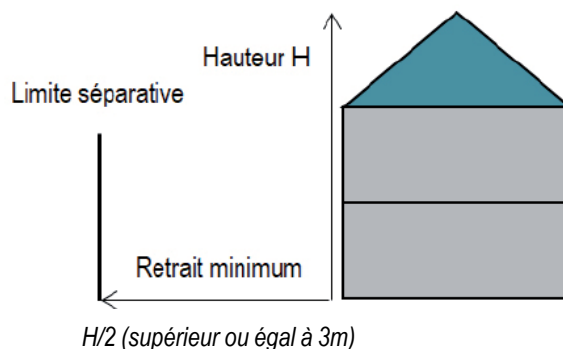
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure,
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes,
- Pour les installations ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
- Pour l'extension de constructions existantes à condition de ne pas occasionner une gêne pour la visibilité et la circulation sur la voie.
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

Les encorbellements, saillies de toitures, balcons non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de **1 mètre** de profondeur.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées selon le retrait suivant : La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.



Par exception à l'alinéa précédent, des implantations différentes sont toutefois admises, dont en limite séparative, dans les cas suivants :

- Si elles s'appuient sur une construction déjà implantée en limite séparative sur le fonds voisin, leurs dimensions ne pouvant excéder le gabarit de la construction existante
- Si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- Si elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus avec une homogénéité de volume et d'aspect
- Si elles sont d'une hauteur inférieure à 6 m au droit de la limite de propriété,
- Si elles constituent des annexes de constructions existantes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à conditions que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres
- pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative :

- Elles ne comporteront pas d'ouverture transparente sur les limites séparatives latérales
- Les murs de façade latérale, implantés en limite séparative, ne devront pas excéder **12 mètres de longueur**, toute constructions cumulée faisant ou non partie de la même opération.

Les façades des constructions totalement implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comporteront une ou plusieurs ouvertures transparentes, devront respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à **4,00 m**.

Les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent une ou plusieurs ouvertures translucides ou qui sont aveugles, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à **3,00 m**.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.

Implantation des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle

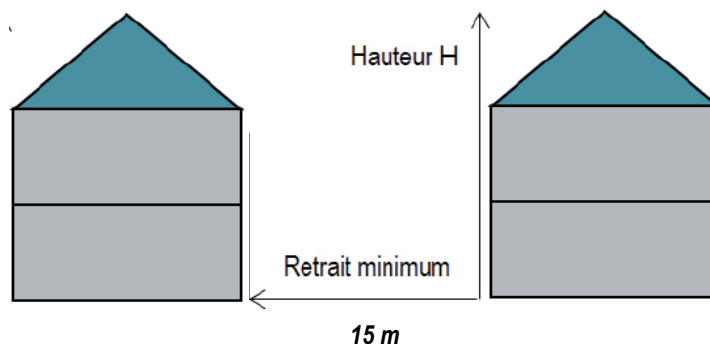
Toute façade devra s'implanter avec un recul minimum de **5,00 m** vis-à-vis du fond de parcelle. Un recul différent est autorisé vis-à-vis du fond de parcelle pour les annexes des constructions existantes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à conditions que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à respecter les dispositions suivantes :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, entre les façades, sur une même propriété doit respecter une distance au moins égale à **15 m**. Un recul différent est autorisé pour les annexes des constructions existantes de moins de 20 m² d'emprise au sol et à conditions que leur hauteur mesurée depuis le terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtiage ne dépasse pas 3,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.

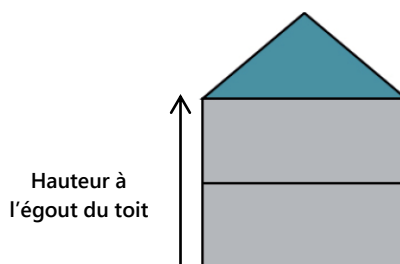


Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux (de construction).

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **6 mètres** (R+1 maximum).



Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- Les constructions lorsque leur gabarit ou mode de couverture serait de nature à altérer un point de vue ou une perspective particulière (construction neuve ou restructuration d'une construction existante, tous secteurs).
- Les locaux techniques et industriels ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

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

Les décrochages issus des installations photovoltaïques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur de la construction.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UC 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

Façades et couvertures

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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.

Les constructions annexes **de plus de 20 m² d'emprise au sol** devront être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du **nuancier joint en annexe** du règlement écrit. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.

Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les constructions d'annexes **de moins de 20m² d'emprise au sol** ne sont pas soumises aux présentes règles.

Toitures

Les toitures des constructions nouvelles devront avoir une pente comprise entre **20° et 35°**, afin de permettre l'installation optimale de panneaux photovoltaïques. Cette règle s'applique aux toitures principales des bâtiments, à l'exception des annexes et des extensions de moins de 20 m².

Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux les toitures terrasses
- aux pergolas et vérandas,
- aux couvertures des piscines,
- aux annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- aux extensions de constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.

Les toitures terrasses sont admises.

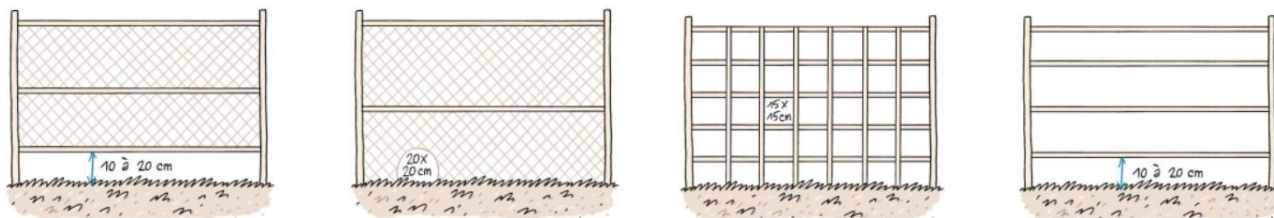
Les toitures-terrasses doivent être conçues avec une pente minimale permettant l'évacuation complète des eaux pluviales sans retenue, sauf pour les surfaces végétalisées. Cette pente se situera entre 1% et 5%. Cette disposition vise à assurer l'évacuation rapide des eaux pluviales et à éviter toute stagnation.

Leur végétalisation est autorisée. Les toitures terrasses sont également autorisées pour les annexes.

Clôtures

L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Les portails ne sont pas soumis aux règles qui suivent.

En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, plusieurs passages d'une dimension d'environ **20cmx20cm** pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.



En limite de voiries et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées dans la limite de **1,80 mètre de hauteur** :

- De préférence d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté de tout autre dispositif à claire-voie,

La construction de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée le long de la RD 975.

Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à **1,80 mètre**.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. En cas d'insécurité pour l'accès, un recul de **5 mètres** à partir de l'alignement de la voie, pour le portail uniquement, sera autorisé.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Article UC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de **1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement**, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

Coefficient de pleine terre

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **40%** minimum de la superficie de l'unité foncière.

Article UC 7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de 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.

Stationnement automobile

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- 2 places de stationnement par logement

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour toute opération de construction de logements, il est exigé la réalisation d'au moins une **1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de cinq logements**. Ces places doivent être aisément accessibles depuis l'espace public et ne peuvent être affectées à un usage privatif.

Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

A défaut d'argumentaire exhaustif des besoins à prendre en compte, il sera appliqué les ratios suivants :

- Constructions à **usage d'activités, de bureaux ou d'équipements** : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs

Autre cas :

- 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'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement deux roues

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.

Les places de stationnement vélos devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places devront être couvertes et sécurisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Article UC 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX concerne les zones d'activités économiques de la commune.

La vocation de la zone est de permettre l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles.

Elle comprend le secteur **UXpv** au sein duquel sont uniquement autorisés l'installation de parcs photovoltaïques.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions complémentaires au découpage des zones du PLU figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- La zone est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE UX 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Le tableau ci-dessous vaut pour la zone UX, à l'exception du sous-secteur UXpv au sein duquel sont uniquement autorisé les parcs photovoltaïques et les constructions nécessaire à ces parcs.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergement touristique			

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdit :

- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports

Dans le secteur UXpv, toute occupation ou utilisation du sol autre que les constructions, installations et dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du parc photovoltaïque est interdite.

ARTICLE UX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En UX (hors sous-secteur UXpv) sont autorisés sous conditions :

- Les bureaux sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à une activité existante ou une activité autre admise. Leur surface de plancher n'excédera pas 20 à 30 % de la surface de plancher affectée à l'autre activité existante ou admise.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone, dans la limite d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 m.
- Le stockage et dépôts de matériaux à l'air libre ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone. Ils devront être localisés et aménagés de façons à n'être visible des voies publiques.

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la mesure où l'accueil de ces activités est impossible dans les zones UA, UB et UC.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de constituer des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.
- Sont également autorisés, les exhaussement et affouillement de sol pour les constructions et installation nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur UXpv, sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien d'un parc photovoltaïque.

ARTICLE UX 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

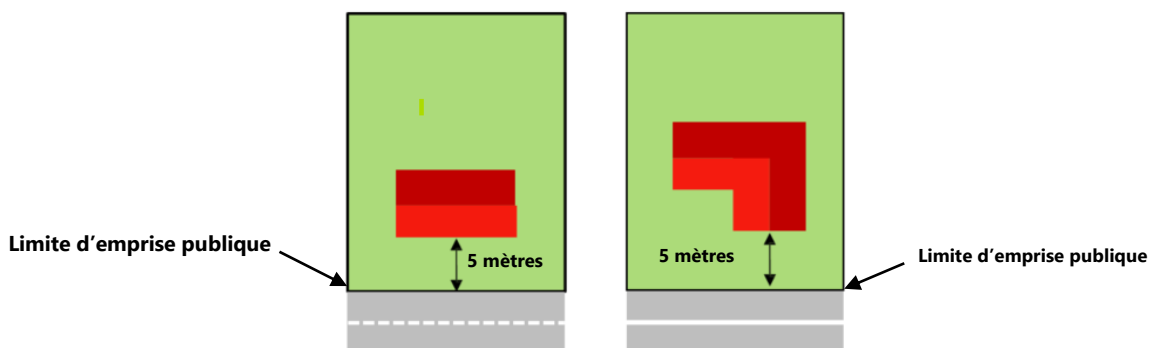
Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements et affouillements de sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées. Leur hauteur ou leur profondeur n'excédera pas **2 mètres**.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **15 mètres** par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67
- Retrait minimum de **5 mètres** par rapport à toutes autres voies publiques



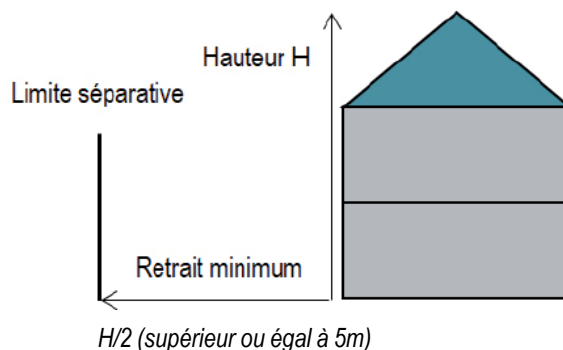
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les installations et constructions liés ou nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

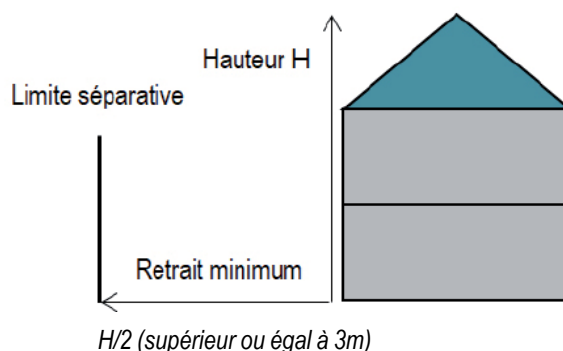
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles de prospect par rapport aux limites séparatives, le calcul se fera à compter de tout point de la construction sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,2 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites externes de la zone d'activité (si la limite séparative concerne une zone autre que UX, 1AUX ou 2AUX) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.



S'agissant des limites internes à la zone d'activité (zone UX, 1AUX ou 2AUX), les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à **3 mètres**.



Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement.
- Dans le cas d'extension de bâtis existants ne respectant pas la règle, l'extension pourra être édifiée dans le prolongement du bâti existant, sans réduire la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- Pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

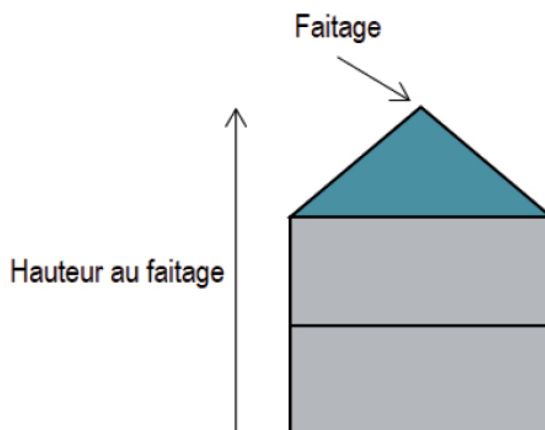
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis le point le plus haut de la construction (faîtage) jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres au faîtage**.



Ne sont pas concernés par cette limitation les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, silos, ...) directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

Les décrochages issus des installations photovoltaïques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur de la construction.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la zone UXpv, la hauteur des panneaux photovoltaïques ne pourra excéder 3,5 mètres.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UX 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Les volumes, l'aspect et l'implantation des constructions seront réfléchis en harmonie avec l'environnement bâti et naturel dans un souci d'insertion et de discrétion.

Les aires de stockage ainsi que les locaux à déchets seront implantés de façon à être le moins perceptible possible depuis les voies publiques.

Façades et couverture

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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.

Les façades devront être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du **nuancier joint en annexe** du règlement écrit. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.

Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Toiture

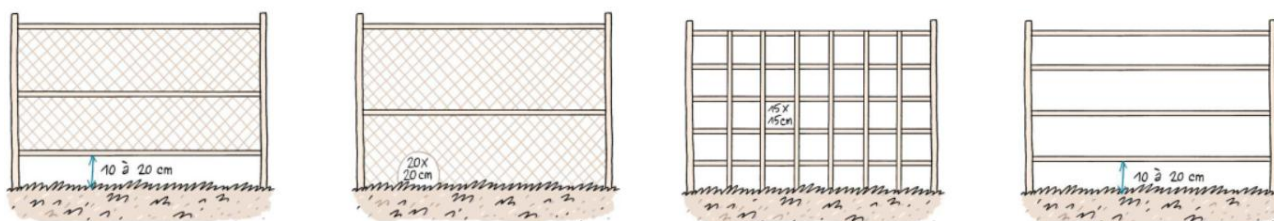
La structure des bâtiments principaux doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme (portance de la toiture).

Les toiture-terrasse doivent être conçues avec une pente minimale permettant l'évacuation complète des eaux pluviales sans retenue, sauf pour les surfaces végétalisées. Cette pente se situera entre 1% et 5%. Cette disposition vise à assurer l'évacuation rapide des eaux pluviales et à éviter toute stagnation.

Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface.

Elles devront être **perméables** de façon à faciliter la circulation de la petite faune. Elles seront composées de systèmes à mailles larges (grillages, barreaudage) voire de dispositifs avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10 mètres).



Le dispositif de clôture devra impérativement être doublé d'une haie vive composée d'essences locales sur les limites de propriété situées en limite de la zone UX ; préférentiellement sur les autres limites de propriété.

La hauteur des dispositifs de clôture **ne devra pas excéder 2 mètres**.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Des hauteurs différentes pourront être mises en œuvre pour les équipements collectifs et de services sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

En secteur UXpv : Les clôtures ne devront pas dépasser **2,50m** de hauteur. Les clôtures assureront le passage de la petite faune. De préférence, et sous réserve de ne pas impacter la performance des panneaux solaires, les clôtures devront être réalisées via des haies vives. Dans le cas contraire, les clôtures devront être de tons neutres rappelant l'environnement naturel du site.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article UX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces libres

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront réalisées avec un revêtement de surface perméable.

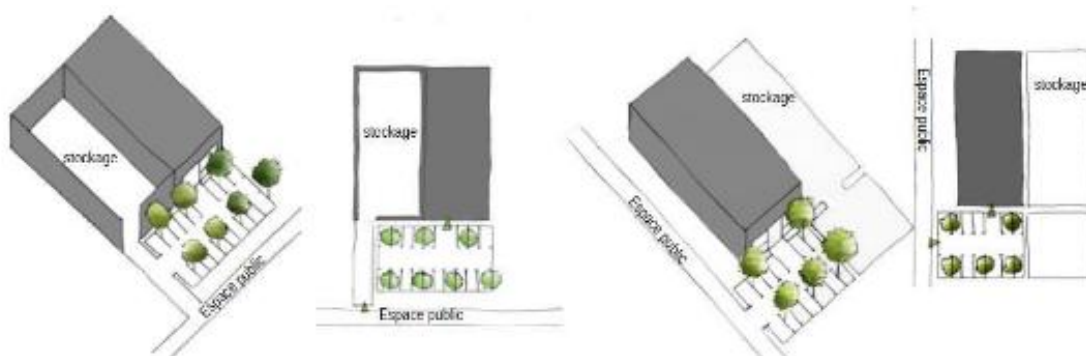
Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Les aires de stationnement non couvertes doivent être paysagées et plantées à raison de **1 arbre à haute tige par tranche indivisible de 3 places de stationnement**.

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités, admises dans la zone.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

Les espaces de stockage extérieurs seront dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace n'est pas perceptible depuis l'espace public.



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

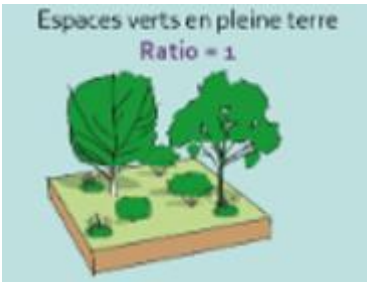
Coefficient de pleine terre

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **20% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

En plus du respect du coefficient de pleine terre : des espaces végétalisés ou perméables doivent représenter **au moins 10% supplémentaire** de la surface du tènement. La prise en compte de ces espaces végétalisés ou perméables complémentaires est calculée selon un coefficient de valeur écologique défini en fonction de leur mise en œuvre :

Les espaces de pleine terre : leur surface est prise en compte à 100%.	Les toitures végétalisées : leur surface est prise en compte à 70%.	Les surfaces semi-perméables (dont aires de stationnement perméables) : leur surface est prise en compte à 30%.
 Espaces verts en pleine terre Ratio = 1	 Toitures végétalisées Ratio = 0.7	 Surfaces semi-perméables Ratio = 0.3

Dans le cas de situation existante ne respectant pas ces pourcentages d'espaces végétalisés et de pleine terre, tout nouveau projet d'aménagement ou d'extension de constructions ne devra pas accroître la part d'espaces artificialisés.

Article UX 7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de 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.

En cas de changement de destination ou de réhabilitation les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles.

Stationnement automobile

Les aires de stationnement seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'analyse des besoins sera appréciée au regard de la nature des activités et de leur fréquentation induite, de la disponibilité des parkings publics à proximité en considérant leur taux de foisonnement.

A défaut d'un argumentaire justifiant de l'adéquation entre l'activité et les besoins de stationnement fondé sur cette analyse, il sera exigé :

- Pour les constructions relevant de la sous-destination « **bureau** » :
 - o Une place de stationnement minimum par tranche de 20 m² indivisible de surface de plancher.
- Pour les constructions relevant des sous-destinations « **commerce de gros** » et « **entrepôt** » :
 - o Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.
- Pour les constructions relevant de la sous-destination « **industrie** » :
 - o Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.

Stationnement deux roues

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.

Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues seront aménagés. Leur capacité sera dimensionnée en fonction du nombre de salariés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les conditions de leur aménagement doivent respecter les exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès pourront être imposés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Le tracé des accès devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers afin d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

Les portails d'accès doivent être implantés en **retrait** d'au moins **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies.

Voirie

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

Article UX 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Eau potable

La protection du réseau public contre les retours d'eau doit être assurée par une déconnexion adaptée

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales avec autorisation administratives et pour les seuls usages industriels, artisanaux et climatisation, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction 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.

Assainissement des eaux usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées assimilées domestiques

En application de l'article L 231-10-2 du code de l'environnement l'établissement générant des effluents assimilés domestiques (dont les piscines), peut bénéficier d'un droit de raccordement au réseau public d'assainissement, dans la limite de la capacité de transport et de traitement du système d'assainissement. En fonction de leur nature, des prétraitements peuvent être imposés.

Eaux usées non domestiques

Pour rappel :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L1331-10 du code de la santé publique).

Selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du système d'assainissement et l'industriel. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

Les rejets devront être compatibles avec la capacité de la station d'épuration.

Assainissement des eaux pluviales

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la mise en œuvre de techniques alternatives au raccordement pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée avec un débit régulé et après rétention.

Dans ce cas, le dispositif devra être dimensionné sur la base d'une période de retour vicennale (20 ans), avec les coefficients de Montana de la station météorologique d'Ambérieu-en-Bugey, et un débit de fuite maximal vers le réseau de **15 l/s/ha**. La collectivité compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines se réserve le droit de fixer un débit de fuite inférieur en cas de nécessité pour protéger ses infrastructures et les biens situés à l'aval du rejet.

Les rejets d'eaux de ruissellement des aires de stationnement seront prétraités par un séparateur d'hydrocarbures.

Réseaux de communication électronique / Energie/ Electricité

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Les zones 1AU sont couvertes par des opérations d'aménagement et de programmation.

La zone 1AU comprend les secteurs suivants :

- **1AUa** : destiné à accueillir de nouveaux quartiers d'habitations en secteur dense.
- **1AUb** : destiné à accueillir de nouveaux quartiers d'habitations avec une densité plus faible.
- **1AUe** : destiné à des équipements publics

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions complémentaires au découpage des zones du PLU figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- La zone est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			

	Autres hébergement touristique			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdit :

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- 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
- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.
- Les constructions agricoles
- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles définies à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont admis sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant :

Dans l'ensemble de la zone sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol relevant des fonctions urbaines, notamment :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs
- L'habitation
- Les annexes fonctionnelles des constructions autorisées
- Les activités artisanales et les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les autres hébergements touristiques

Dans le secteur 1AUe :

Sont autorisées les constructions à usage :

- D'équipements d'intérêt collectif et services publics

Conditions :

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions, ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de constructions s'inscrivant dans un schéma d'organisation « orientations d'aménagement et de programmation » portant sur l'ensemble de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone et garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées.

ARTICLE 1AU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

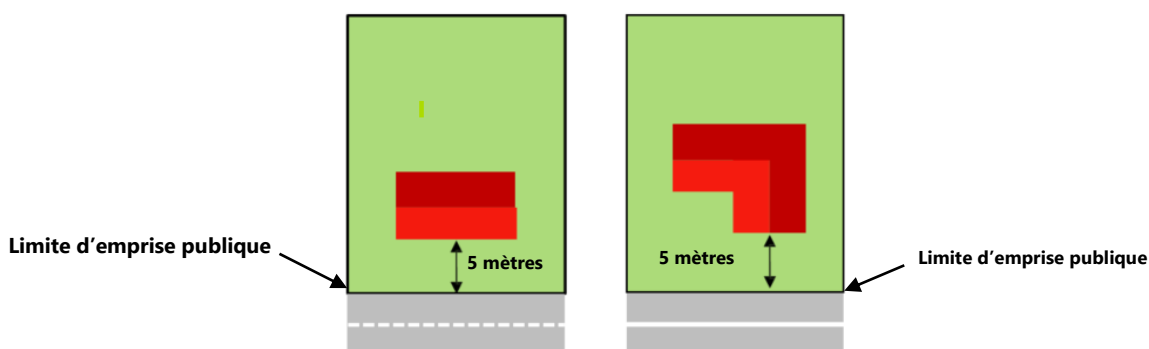
Volumétrie des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **5 mètres** par rapport à toutes les voies publiques
- Le retrait vis-à-vis des cheminements piétons ou cyclables n'est pas réglementé

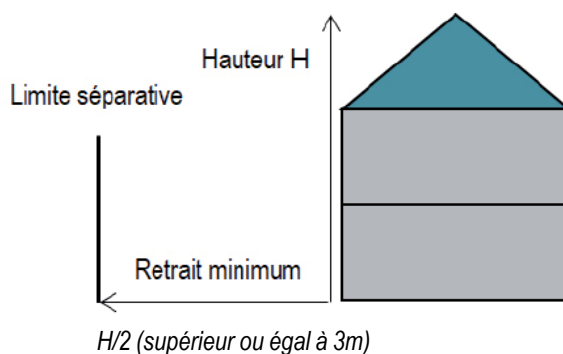


Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.



Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.

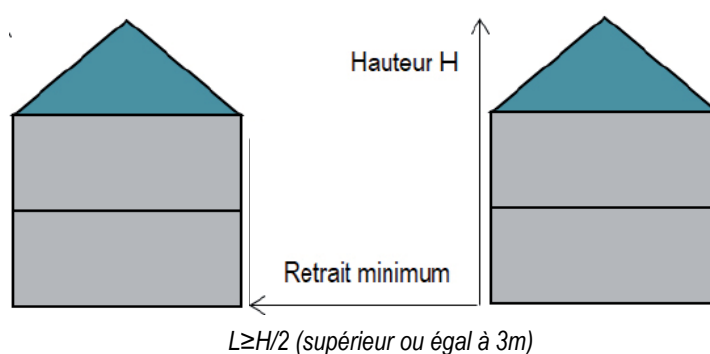
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à respecter les dispositions suivantes :

- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas** où les façades de l'édifice supplémentaire ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.
- La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction au point le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L \geq H/2$) **sans pouvoir être inférieure à 6 mètres** si l'édifice supplémentaires est destiné à l'habitation avec des ouvertures en vis-à-vis

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à **3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.



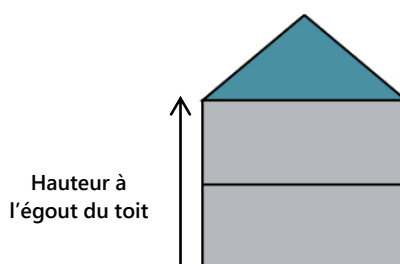
Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

Les décrochages issus des installations photovoltaïques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures (réservoirs, pylônes...) sont exclus du calcul de la hauteur.

Les hauteurs sont exprimées en mètres et en nombre de niveaux (de construction).



La hauteur des constructions est réglementée de la manière suivante :

- **Secteur 1AUa** : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **9 mètres** (R+2 maximum).
- **Secteur 1AUb** : La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder **6 mètres** (R+1 maximum).
- **Secteur 1AUe** : la hauteur des équipements publics d'intérêts collectifs et services publics n'est pas réglementée.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour :

- Les constructions lorsque leur gabarit ou mode de couverture serait de nature à altérer un point de vue ou une perspective particulière (construction neuve ou restructuration d'une construction existante, tous secteurs).

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

Façades et couverture

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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.

Les constructions **annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol** devront être réalisées avec des matériaux identiques à la construction principale.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du **nuancier joint en annexe du règlement écrit**. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.

Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les constructions **d'annexes de moins de 20m² d'emprise au sol** ne sont pas soumises aux règles précédentes.

Toiture

Les toitures des constructions nouvelles devront avoir une pente comprise entre **20° et 35°**, afin de permettre l'installation optimale de panneaux photovoltaïques. Cette règle s'applique aux toitures principales des bâtiments, à l'exception des annexes et des extensions de moins de 20 m².

Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes. Les dispositions concernant les pentes et les débords de toiture ne s'appliquent pas pour :

- les toitures terrasse,
- les pergolas,
- les vérandas,

- les couvertures des piscines,
- les annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- extensions des constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.

Les toitures terrasses sont admises.

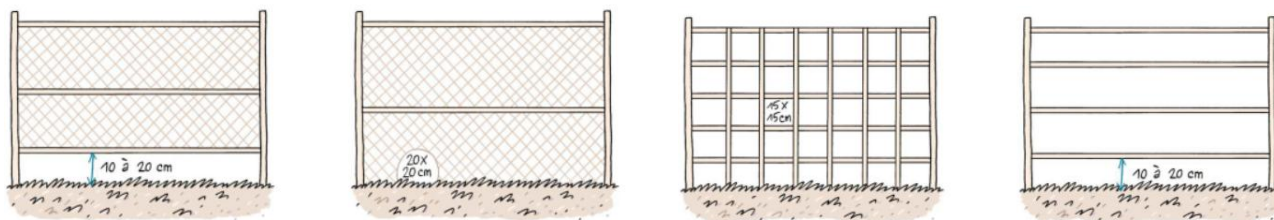
Les toitures-terrasses doivent être conçues avec une pente minimale permettant l'évacuation complète des eaux pluviales sans retenue, sauf pour les surfaces végétalisées. Cette pente se situera entre 1% et 5%. Cette disposition vise à assurer l'évacuation rapide des eaux pluviales et à éviter toute stagnation.

Leur végétalisation est autorisée. Les toitures terrasses sont également autorisées pour les annexes.

Clôtures

L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Les portails ne sont pas soumis aux règles qui suivent.

En limite séparative avec une zone agricole ou naturelle, plusieurs passages d'une dimension d'environ 20cmx20cm pour la petite faune sont exigés en cadencement au ras du sol.



En limite de voiries et emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées dans la limite de **1,80 mètre de hauteur** :

- De préférence d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté de tout autre dispositif à claire-voie,

La construction de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisée le long de la RD 975.

Sur les limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. En cas d'insécurité pour l'accès, **un recul de 5 mètres** à partir de l'alignement de la voie, pour le portail uniquement, sera autorisé.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Article 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces libres

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Les espaces libres et aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de **1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement**, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Les aires de stationnement devront privilégier des revêtements perméables.

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

Coefficient de pleine terre

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

En zone 1AUa, le coefficient de pleine terre est fixé à **20% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

En zone 1AUb, le coefficient de pleine terre est fixé à **40% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

En zone 1AUe, le coefficient de pleine terre est fixé à **30% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

Article 1AU 7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de 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.

Stationnement automobile

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé au minimum :

- **2 places** de stationnement par logement

Cette norme ne s'applique pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Cette règle minimale ne s'applique pas au secteur couvert par l'OAP n°3 « Quartier du gymnase ».

Pour toute opération de construction de logements, il est exigé la réalisation d'au moins une **1 place de stationnement visiteur par tranche entamée de cinq logements**. Ces places doivent être aisément accessibles depuis l'espace public et ne peuvent être affectées à un usage privatif.

La possibilité et l'intérêt de regrouper les places de stationnements réalisées à l'extérieur devra être étudiée.

Pour les constructions à usage d'équipements : le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs

Pour les autres constructions admises dans la zone, le projet doit justifier du nombre de places et des caractéristiques de stationnement nécessaires aux besoins engendrés : stationnement du personnel, du public, des clients, des fournisseurs, etc ...

Autre cas :

- 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'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - o L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Stationnement deux roues

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.

Les places de stationnement vélos devront être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Ces places devront être couvertes et sécurisées.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Article 1AU 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX concerne les zones d'activités économiques de la commune. Sont couvertes par la zone 1AUX la zone d'activité économique communautaire « Treize Vents » et la zone d'activité économique communale « Curtils ».

La vocation de la zone est de permettre l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles.

Cette zone est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions complémentaires au découpage des zones du PLU figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- La zone est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE 1AUX 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergement touristique			

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont également interdit :

- Les terrains de camping, de caravanage et le stationnement de caravanes d'une durée supérieure à trois mois.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les installations et travaux divers
- Les parcs d'attraction
- Les aires de jeux et de sports

ARTICLE 1AUX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Les bureaux sont autorisés dans la mesure où ils sont liés à une activité existante ou une activité autre admise. Leur surface de plancher n'excédera pas 20 à 30 % de la surface de plancher affectée à l'autre activité existante ou admise.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone, dans la limite d'une hauteur ou d'une profondeur de 2 m.
- Le stockage et dépôts de matériaux à l'air libre ne sont autorisés que s'ils sont liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone. Ils devront être localisés et aménagés de façons à n'être visible des voies publiques.
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la mesure où l'accueil de ces activités est impossible dans les zones UA, UB et UC.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de constituer des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les

travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

- Sont également autorisés, les exhaussement et affouillement de sol pour les constructions et installation nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUX 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUX 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

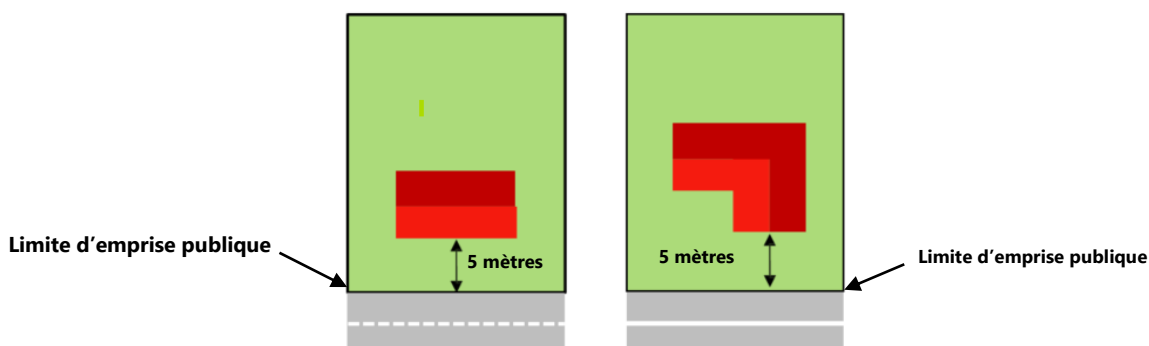
Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements et affouillements de sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées. Leur hauteur ou leur profondeur n'excédera pas **2 mètres**.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **15 mètres** par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67
- Retrait minimum de **5 mètres** par rapport à toutes autres voies publiques



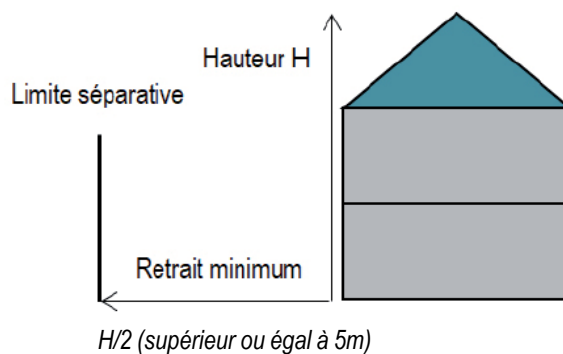
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les installations et constructions liés ou nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

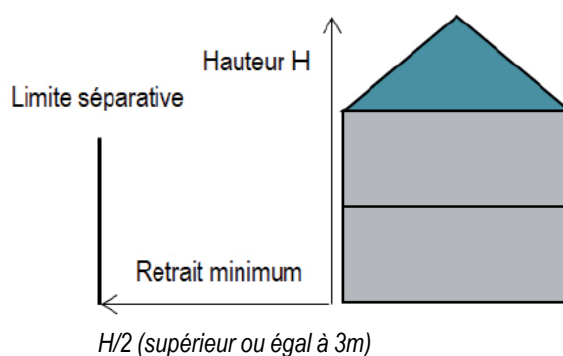
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles de prospect par rapport aux limites séparatives, le calcul se fera à compter de tout point de la construction sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,2 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites externes de la zone d'activité (si la limite séparative concerne une zone autre que UX, 1AUX ou 2AUX) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.



S'agissant des limites internes à la zone d'activité (zone UX, 1AUX ou 2AUX), les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à **3 mètres**.



Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement.
- Dans le cas d'extension de bâtis existants ne respectant pas la règle, l'extension pourra être édifiée dans le prolongement du bâti existant, sans réduire la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives.
- Pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,20 mètre d'épaisseur.

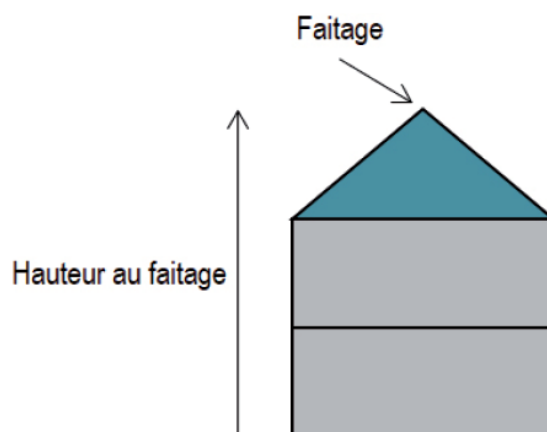
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis le point le plus haut de la construction (faîtage) jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **12 mètres au faîtage**.



Ne sont pas concernés par cette limitation les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, silos, ...) directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

Les décrochages issus des installations photovoltaïques ne sont pas comptabilisés dans le calcul de la hauteur de la construction.

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 1AUX 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Les volumes, l'aspect et l'implantation des constructions seront réfléchis en harmonie avec l'environnement bâti et naturel dans un souci d'insertion et de discrétion.

Les aires de stockage ainsi que les locaux à déchets seront implantés de façon à être le moins perceptible possible depuis les voies publiques.

Façades et couverture

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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.

Les façades devront être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du **nuancier joint en annexe** du règlement écrit. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.

Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Toiture

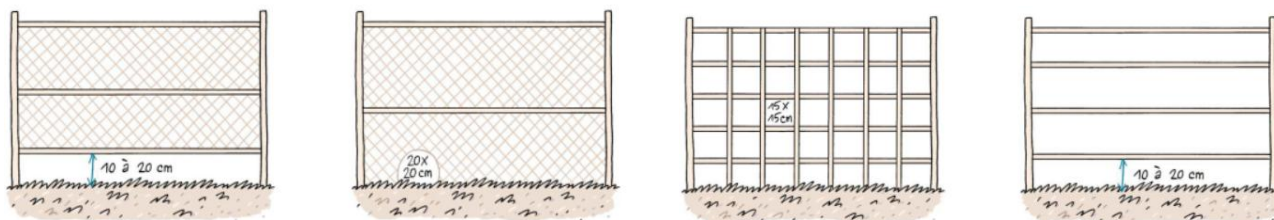
Toute construction nouvelle doit être conçue et dimensionnée de façon à pouvoir accueillir une installation photovoltaïque à plus ou moins long terme.

Les toiture-terrasse doivent être conçues avec une pente minimale permettant l'évacuation complète des eaux pluviales sans retenue, sauf pour les surfaces végétalisées. Cette pente se situera entre 1% et 5%. Cette disposition vise à assurer l'évacuation rapide des eaux pluviales et à éviter toute stagnation.

Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface.

Elles devront être **perméables** de façon à faciliter la circulation de la petite faune. Elles seront composées de systèmes à mailles larges (grillages, barreaudage) voire de dispositifs avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10 mètres).



Le dispositif de clôture devra impérativement être doublé d'une haie vive composée d'essences locales sur les limites de propriété situées en limite de la zone UX ; préférentiellement sur les autres limites de propriété.

La hauteur des dispositifs de clôture **ne devra pas excéder 2 mètres**.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Des hauteurs différentes pourront être mises en œuvre pour les équipements collectifs et de services sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant

d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 1AUX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces libres

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés. Les aires de stationnement des véhicules légers seront réalisées avec un revêtement de surface perméable.

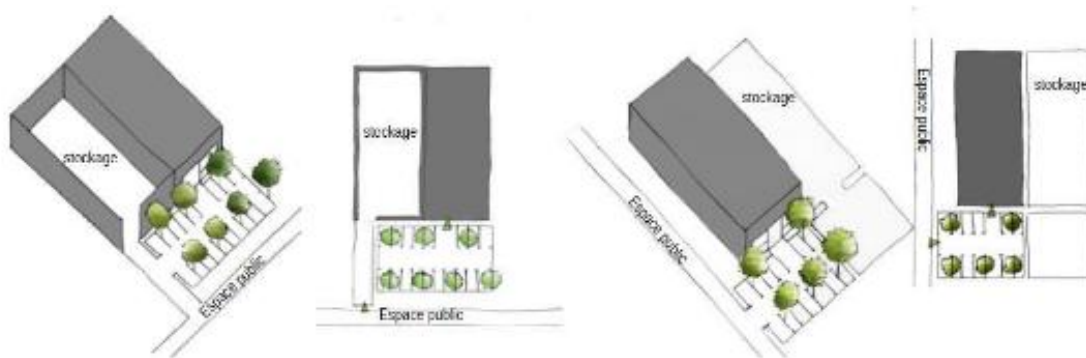
Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Les aires de stationnement non couvertes doivent être paysagées et plantées à raison de **1 arbre à haute tige par tranche indivisible de 3 places de stationnement**.

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités, admises dans la zone.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

Les espaces de stockage extérieurs seront dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace n'est pas perceptible depuis l'espace public.



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

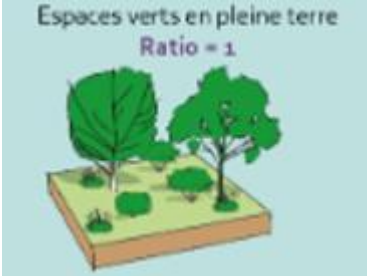
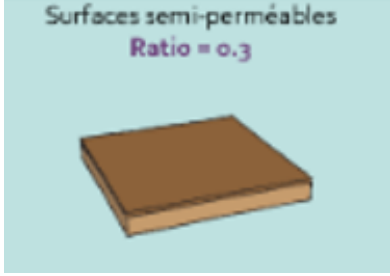
Coefficient de pleine terre

Cette exigence doit être justifiée par une attestation du respect du coefficient de pleine terre selon le modèle établi par la commune en annexe du PLU.

Les espaces non bâtis doivent être laissés en pleine terre suivant les proportions suivantes. Les espaces de pleine terre doivent favoriser les continuités de pleine terre avec les parcelles / îlots limitrophes.

Le coefficient de pleine terre est fixé à **20% minimum** de la superficie de l'unité foncière.

À cela s'ajoute une obligation supplémentaire : des espaces végétalisés ou perméables doivent représenter **au moins 10%** de la surface du tènement. La prise en compte de ces espaces végétalisés ou perméables complémentaires est calculée selon un coefficient de valeur écologique défini en fonction de leur mise en œuvre :

Les espaces de pleine terre : leur surface est prise en compte à 100%.	Les toitures végétalisées : leur surface est prise en compte à 70%.	Les surfaces semi-perméables (dont aires de stationnement perméables) : leur surface est prise en compte à 30%.
 Espaces verts en pleine terre Ratio = 1	 Toitures végétalisées Ratio = 0.7	 Surfaces semi-perméables Ratio = 0.3

Dans le cas de situation existante ne respectant pas ces pourcentages d'espaces végétalisés et de pleine terre, tout nouveau projet d'aménagement ou d'extension de constructions ne devra pas accroître la part d'espaces artificialisés.

Article 1AUX 7 - Stationnement

Se référer aux dispositions générales pour connaître les dispositions supplémentaires s'appliquant aux parcs de 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.

En cas de changement de destination ou de réhabilitation les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles.

Stationnement automobile

Les aires de stationnement seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'analyse des besoins sera appréciée au regard de la nature des activités et de leur fréquentation induite, de la disponibilité des parkings publics à proximité en considérant leur taux de foisonnement.

A défaut d'un argumentaire justifiant de l'adéquation entre l'activité et les besoins de stationnement fondé sur cette analyse, il sera exigé :

- Pour les constructions relevant de la sous-destination « **bureau** » :
 - o Une place de stationnement minimum par tranche de 20 m² indivisible de surface de plancher.
- Pour les constructions relevant des sous-destinations « **commerce de gros** » et « **entrepôt** » :
 - o Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.
- Pour les constructions relevant de la sous-destination « **industrie** » :
 - o Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.

Stationnement deux roues

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

La réglementation concernant le stationnement deux roues est encadrée par le Code de la construction et de l'habitation. Il convient de s'y référer.

Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues seront aménagés. Leur capacité sera dimensionnée en fonction du nombre de salariés.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 1AUX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les conditions de leur aménagement doivent respecter les exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès pourront être imposés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Le tracé des accès devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers afin d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

Les portails d'accès doivent être implantés en **retrait** d'au moins **6 mètres** par rapport à l'alignement des voies.

Voirie

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

Article 1AUX 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Eau potable

La protection du réseau public contre les retours d'eau doit être assurée par une déconnexion adaptée

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales avec autorisation administratives et pour les seuls usages industriels, artisanaux et climatisation, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction 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.

Assainissement des eaux usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

Eaux usées domestiques

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

Eaux usées assimilées domestiques

En application de l'article L 231-10-2 du code de l'environnement l'établissement générant des effluents assimilés domestiques (dont les piscines), peut bénéficier d'un droit de raccordement au réseau public d'assainissement, dans la limite de la capacité de transport et de traitement du système d'assainissement. En fonction de leur nature, des prétraitements peuvent être imposés.

Eaux usées non domestiques

Pour rappel :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L1331-10 du code de la santé publique).

Selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du système d'assainissement et l'industriel. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

Les rejets devront être compatibles avec la capacité de la station d'épuration.

Assainissement des eaux pluviales

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la mise en œuvre de techniques alternatives au raccordement pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée avec un débit régulé et après rétention.

Dans ce cas, le dispositif devra être dimensionné sur la base d'une période de retour vicennale (20 ans), avec les coefficients de Montana de la station météorologique d'Ambérieu-en-Bugey, et un débit de fuite maximal vers le réseau de **15 l/s/ha**. La collectivité compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines se réserve le droit de fixer un débit de fuite inférieur en cas de nécessité pour protéger ses infrastructures et les biens situés à l'aval du rejet.

Les rejets d'eaux de ruissellement des aires de stationnement seront prétraités par un séparateur d'hydrocarbures.

Réseaux de communication électronique / Energie/ Electricité

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX est une zone d'urbanisation fermée pour l'extension de la zone d'activité économique communautaire des « Treize Vents ».

La vocation de la zone sera de permettre l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles.

Elle conserve son caractère peu ou non équipée dans le cadre du présent plan local d'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie de cette zone ne pourra être autorisée qu'à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions complémentaires au découpage des zones du PLU figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- La zone est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE 2AUX 1 – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergement touristique			

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont interdites, toutes les constructions et installations liées à des destinations non mentionnées dans l'article 2 sont interdites.

ARTICLE 2AUX 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions, les locaux techniques et industriels des administrations, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

ARTICLE UX 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

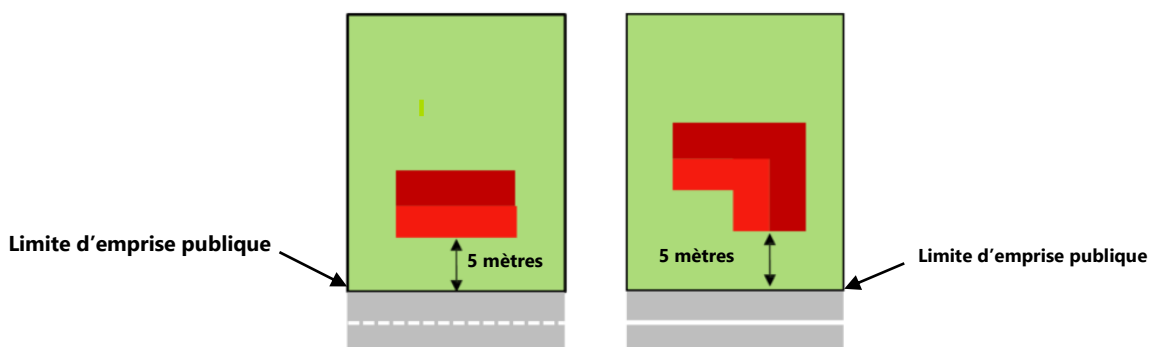
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AUX 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **15 mètres** par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67
- Retrait minimum de **5 mètres** par rapport à toutes autres voies publiques



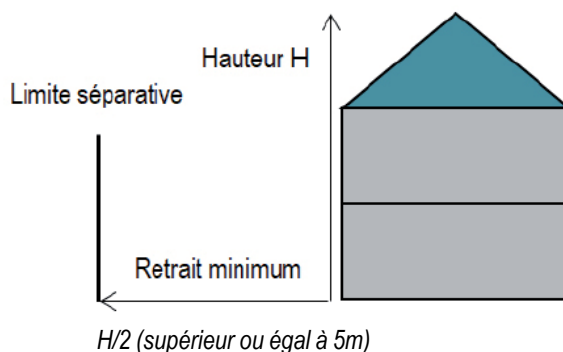
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

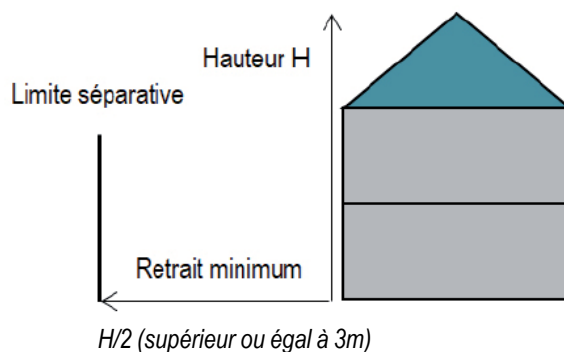
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles de prospect par rapport aux limites séparatives, le calcul se fera à compter de tout point de la construction sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,2 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites externes de la zone d'activité (si la limite séparative concerne une zone autre que UX, 1AUX ou 2AUX) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.



S'agissant des limites internes à la zone d'activité (zone UX, 1AUX ou 2AUX), les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à **3 mètres**.



ARTICLE 2AUX 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

Article 2AUX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 2AUX 7 - Stationnement

Sans objet.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AUX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 2AUX 9 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A caractérise les zones agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

La zone A est concerné par la prescription « Interdiction des constructions dans les zones de risque inondation » au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme. Cette prescription est identifiée dans le règlement graphique du PLU (plan des prescriptions) et les dispositions associées sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

Elle comprend deux STECAL « **As1** » et « **As2** » permettant d'encadrer une activité de ferme pédagogique.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions complémentaires au découpage des zones du PLU figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- La zone est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE A 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		*	
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergement touristique			

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public		*	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

* Uniquement dans le STECAL As1

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2 suivant :

Dans le secteur As1, sont autorisées uniquement les constructions liées et nécessaires à l'activité de ferme pédagogique. Toute autre construction et installation est interdite. Les structures gonflables à usage de loisirs sont interdites.

Dans le secteur As2, sont autorisées uniquement les abris légers pour le pâturage des animaux de la ferme pédagogique du STECAL As1. Toute autre construction et installation est interdite. Les structures gonflables à usage de loisirs sont interdites.

ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone A uniquement, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les **constructions à usage d'habitation** sous réserve d'être nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**
- Les **constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

- Les **chambres d'hôtes**, limitées à cinq chambres et pour une capacité maximale de quinze personnes sont autorisés dans les bâtiments existants pouvant changer de destination identifiés au règlement graphique, ainsi que dans les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes.
- Les **gîtes**, limitées à cinq chambres et pour une capacité maximale de quinze personnes sont autorisés dans les bâtiments existants pouvant changer de destination identifiés au règlement graphique, ainsi que dans les annexes et extensions des constructions d'habitation existantes.
- Les **adaptations, extensions, réfections et annexes** des constructions d'habitation existantes.
- Les **ouvrages techniques** nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.
- Les **affouillements et exhaussements du sol** dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les **installations classées** liées à l'activité agricole
- Le **changement de destination des bâtiments identifiés au règlement graphique**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, y compris leurs ouvrages de raccordement.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve de constituer des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.
- Sont également autorisés, les exhaussement et affouillement de sol pour les constructions et installation nécessaires au fonctionnement des services publics.

2) Conditions

- Toute nouvelle constructions d'élevage liée à un nouveau siège d'exploitation doit être éloignée au moins de 100 mètres des zones d'habitat.
- L'impact sur l'environnement doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri de jardin...) sont admises dans un périmètre inférieur à 100 mètres des bâtiments du siège de celui-ci, seulement sous forme groupée pour l'accueil du personnel, et sous les conditions suivantes :
 - o soit de manière indépendante
 - o soit accolé au bâtiment existant
 - o soit dans les volumes existants
- Les **extensions** des constructions d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies par la CDPENAF, à savoir :
 - o Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant.
 - o La surface de plancher minimale de l'habitation, avant extension, doit être d'au moins 50 m².
 - o La surface de plancher maximale, après extension, ne doit pas dépasser 250 m².
- Les **annexes** des constructions d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies par la CDPENAF, à savoir :
 - o La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment principal est de 30 mètres.
 - o La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m².
 - o La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

- L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables, y compris leurs ouvrages de raccordement peut être refusée, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

Dans le STECAL As1, sont autorisées uniquement les constructions liées et nécessaires à l'activité de ferme pédagogique. Sont donc autorisés les constructions ayant vocation à accueillir les différentes activités de la ferme pédagogique (espace d'accueil, espace de restauration, aire de jeux, espaces de stationnement).

Dans le STECAL As2, sont autorisées uniquement les abris légers nécessaires au pâturage des animaux de la ferme pédagogique du STECAL As1.

ARTICLE A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

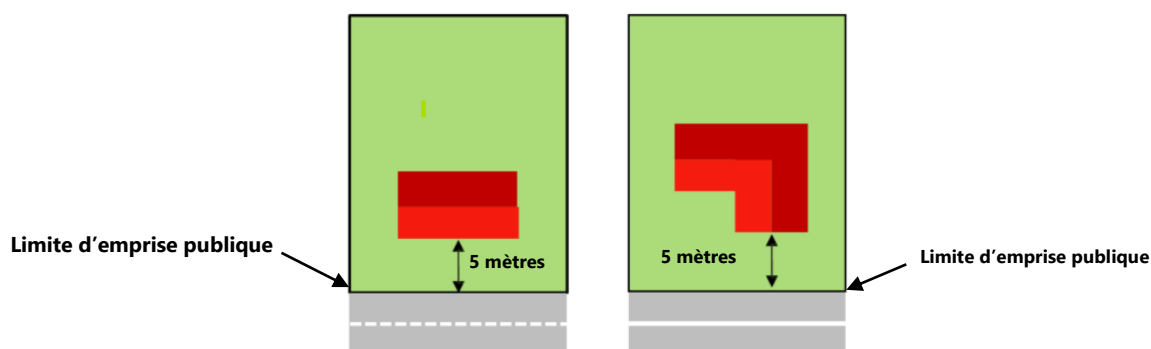
Volumétrie des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **10 mètres** par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67
- Retrait minimum de **5 mètres** par rapport à toutes autres voies publiques

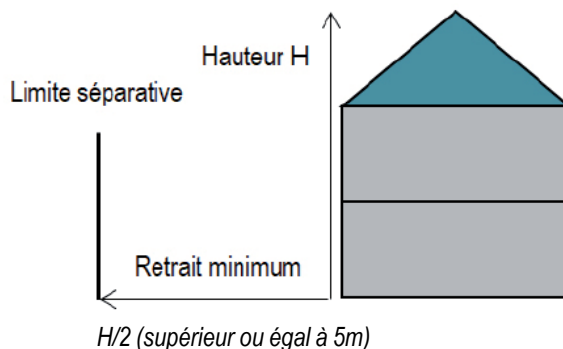


Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou pour les services publics ou d'intérêt général.
- Pour l'extension et annexes des constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées selon le retrait suivant : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points **sans pouvoir être inférieure à 5 mètres**.



Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

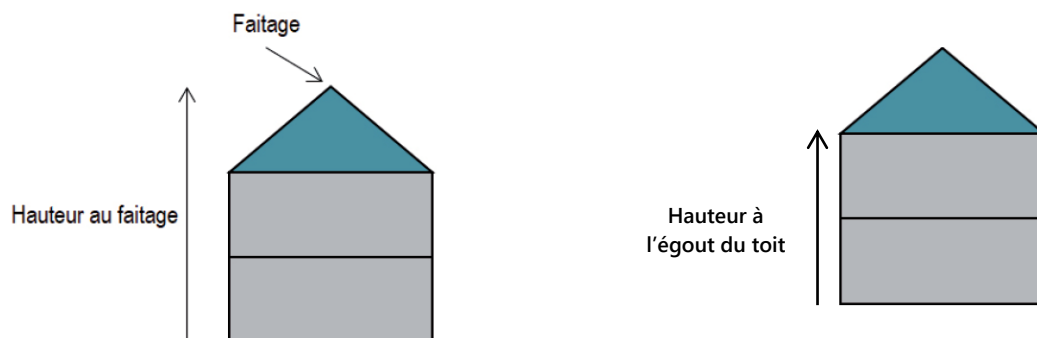
Non réglementé.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet des constructions (faîtage). Pour les constructions d'habitation autorisée, la hauteur est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions d'habitation autorisées ne doit pas dépasser **6 mètres à l'égout du toit** (R+1 maximum).

La hauteur des autres constructions autorisées ne doit pas dépasser **15 mètres au faîtage**.



Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, les silos, etc...).

Les annexes des bâtiments d'habitation ne pourront excéder une hauteur maximale de **3,50 mètres** à l'égout du toit.

Dans le STECAL As1, la hauteur des constructions ne pourra excéder **3 mètres à l'égout du toit**.

Dans le STECAL As2, la hauteur des constructions ne pourra excéder **2,5 mètres à l'égout du toit**.

Emprise au sol

L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes est autorisé à condition de ne pas dépasser au total **250 m²** de surface de plancher.

Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré, un complément fonctionnel à cette construction dans la limite de **50 m²** d'emprise au sol (piscine non comprise). Les annexes doivent s'implanter dans un rayon maximal de **30 mètres** vis-à-vis de la construction principale.

Dans le STECAL As1, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder **320 m²**, toute construction nouvelle cumulée. Les constructions existantes devront être maintenues dans leur emprise existante.

Dans le STECAL As2, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder **385m²**, toute construction nouvelle cumulée.

ARTICLE A 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

Façades et couvertures

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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.

Les constructions annexes **de plus de 20 m² d'emprise au sol** devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du **nuancier joint en annexe du règlement écrit**. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.

Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Les constructions d'annexes **de moins de 20m² d'emprise au sol** ne sont pas soumises aux présentes règles.

Toitures

Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes.

Les dispositions concernant les pentes et les débords de toiture ne s'appliquent pas pour :

- les toitures terrasse,
- les pergolas,
- les vérandas,
- les couvertures des piscines,
- les annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- extensions des constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.

Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures-terrasses doivent être conçues avec une pente minimale permettant l'évacuation complète des eaux pluviales sans retenue, sauf pour les surfaces végétalisées. Cette pente se situera entre 1% et 5%. Cette disposition vise à assurer l'évacuation rapide des eaux pluviales et à éviter toute stagnation.

Leur végétalisation est autorisée. Les toitures terrasses sont également autorisées pour les annexes.

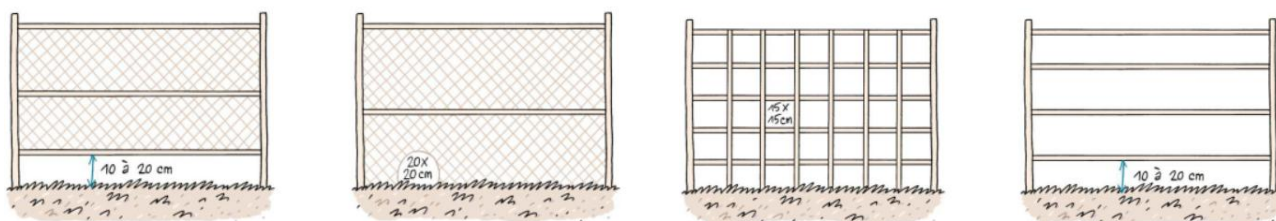
Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation admises dans la zone, les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées dans la limite de **1,80 mètre de hauteur** :

- De préférence d'une haie vive et variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille,
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté de tout autre dispositif à claire-voie

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

En cas d'édification de clôture, plusieurs passages d'une dimension d'environ **20cmx20cm** pour la petite faune sont exigés au ras du sol.



Performances énergétiques et environnementales des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces libres

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certaines constructions ou installations d'activités, admises dans la zone.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

Dans le STECAL As1, les espaces de stationnement devront être aménagés avec des matériaux perméables.

Coefficient environnemental

Non réglementé.

Article A 7 - 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.

Dans le STECAL As1, les aires de stationnement seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'analyse des besoins sera appréciée au regard de la nature des activités et de leur fréquentation induite, de la disponibilité des parkings publics à proximité en considérant leur taux de foisonnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Dans le STECAL As1, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome pour traiter les eaux usées.

Dans le STECAL As2, les constructions doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome pour traiter les eaux usées.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N caractérise les espaces à protéger pour sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique. Elle comprend les zones boisées de la commune mais également les secteurs à protéger tels que les ZNIEFF ou zones d'aléas avérées.

Elle comporte un secteur « **Nj** » correspondant à des jardins en zone urbaine, à protéger de l'urbanisation pour leur intérêt paysager et environnemental.

La zone N est concerné par la prescription « Interdiction des constructions dans les zones de risque inondation » au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme. Cette prescription est identifiée dans le règlement graphique du PLU (plan des prescriptions) et les dispositions associées sont inscrites dans les dispositions générales du présent règlement écrit.

Rappels

Outre les dispositions du présent règlement de zone s'appliquent également :

- Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie I du règlement ;
- Les dispositions complémentaires au découpage des zones du PLU figurant aux documents graphiques du règlement, dont les définitions et les effets sont regroupés dans la partie I du règlement.
- La zone est concernée par le risque de retrait gonflement des argiles d'aléa moyen.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITES

ARTICLE N 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Cinéma			
	Hôtel			
	Autres hébergement touristique			

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2 suivant.

ARTICLE N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

En zone N, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de réduire au maximum l'impact sur l'environnement et de demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière**
- Les **adaptations, extensions, réfections et annexes** des constructions d'habitation existantes situées sur une zone limitrophe.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Les exhaussement et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

En zone Nj, sont interdites toutes occupations et utilisation du sol à l'exception sous réserve de réduire au maximum l'impact sur l'environnement et de demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site et sous réserve des conditions fixées au paragraphe 2 :

- Les **jardins partagés, jardins familiaux** et les **abris de jardin et les aménagements légers** inférieurs à 20 m² de surface plancher.
- Les **adaptations, extensions, réfections et annexes** des constructions d'habitation existantes.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles

et/ou techniques. Les exhaussement et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2) Conditions

- Toute construction à usage agricole, pour des élevages, doit être éloigné **au moins de 100 mètres** des zones d'habitat.
- L'impact sur l'environnement doit être réduit au maximum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- Les **extensions** des constructions d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies par la CDPENAF, à savoir :
 - o Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant.
 - o La surface de plancher minimale de l'habitation, avant extension, doit être d'au moins 50 m².
 - o La surface de plancher maximale, après extension, ne doit pas dépasser 250 m².
- Les **annexes** des constructions d'habitation existantes sont autorisées sous réserve de respecter les conditions définies par la CDPENAF, à savoir :
 - o La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment principal est de 30 mètres.
 - o La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (hors piscine) est limitée à 50 m².
 - o La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit.
- **L'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables**, y compris leurs ouvrages de raccordement peut être refusée, dès lors que ces installations sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.

ARTICLE N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

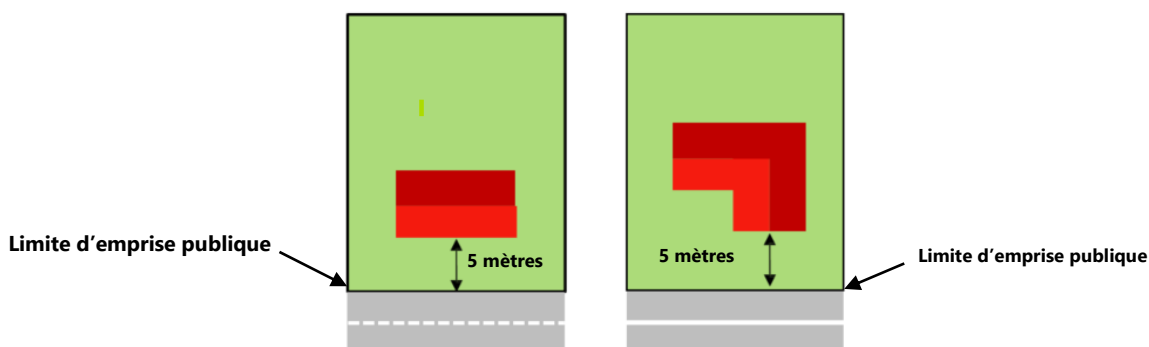
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone N et Nj, les constructions autorisées doivent s'implanter avec un retrait selon les modalités suivantes :

- Retrait minimum de **10 mètres** par rapport aux voies départementales suivantes : RD975, RD28, RD67
- Retrait minimum de **5 mètres** par rapport à toutes autres voies publiques



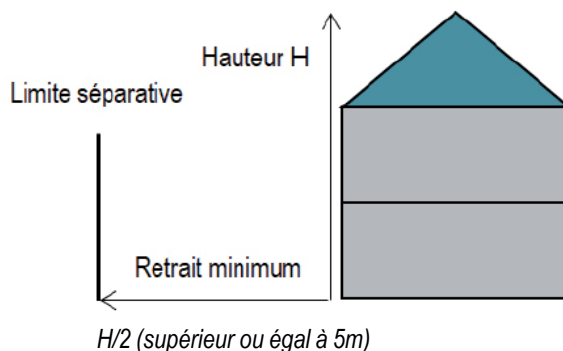
En zone N, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions autorisées peuvent s'implanter soit :

- En limite séparative
- En retrait par rapport à la limite séparative : dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à **5 mètres**.



En zone N, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- Pour les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

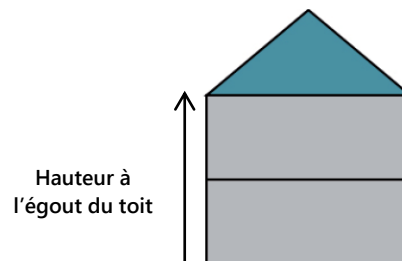
Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.

En **zone Nj**, la hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser **3,5 mètres** à l'égout du toit.

En **zone N**, des hauteurs différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour les installations et bâtiments nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées et des services publics ou d'intérêt général.



Dans l'ensemble de la zone N, les annexes des bâtiments d'habitation ne pourront excéder une hauteur maximale de **3,50 mètres** à l'égout du toit.

Emprise au sol

L'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes est autorisé à condition de ne pas dépasser au total **250 m²** de surface de plancher.

Les annexes des constructions d'habitation existantes sont autorisées lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré, un complément fonctionnel à cette construction dans la limite de **50 m²** d'emprise au sol (piscine non comprise). Les annexes doivent s'implanter dans un rayon maximal de **30 mètres** vis-à-vis de la construction principale.

ARTICLE N 5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

Façades et couverture

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.

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.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les couleurs devront être choisies dans les tonalités du **nuancier joint en annexe du règlement écrit**. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits. L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries uniquement.

Des exceptions pour les couleurs peuvent être faites pour les vérandas, les toitures terrasses ou végétalisées et les dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple).

Toiture

Sauf implantation de la construction en limite séparative, le débord de toiture devra être supérieur ou égal à 0,50 m. Il pourra être ramené à 0,30 mètres pour les annexes.

Les dispositions concernant les pentes et les débords de toiture ne s'appliquent pas pour :

- les toitures terrasse,
- les pergolas,
- les vérandas,
- les couvertures des piscines,
- les annexes disjointes de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 20 m²,
- extensions des constructions existantes pour des raisons de cohérence architecturale.

Les toitures terrasses sont admises.

Les toitures-terrasses doivent être conçues avec une pente minimale permettant l'évacuation complète des eaux pluviales sans retenue, sauf pour les surfaces végétalisées. Cette pente se situera entre 1% et 5%. Cette disposition vise à assurer l'évacuation rapide des eaux pluviales et à éviter toute stagnation.

Leur végétalisation est autorisée. Les toitures terrasses sont également autorisées pour les annexes.

Clôtures

Il sera fait application de l'article L372-1 du Code de l'environnement qui stipule que :

- Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à **1,20 mètre** et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

Il pourra être fait exception à cette règle pour :

- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les zones naturelles ou forestières est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en zone naturelle peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Non réglementé.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Plantations et espaces libres

Non réglementé.

Coefficient de pleine terre

Non réglementé.

Article N 7 - 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.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

Se référer aux Dispositions applicables à l'ensemble des zones -> Partie 1, article 6 du présent règlement écrit.

6. ANNEXES

ANNEXE 1 – NUANCIER DE COULEURS

Ce nuancier est en partie issu des travaux du Syndicat Mixte Val de Saône – Bresse – Revermont dans sa charte chromatique éditée en 1997, adaptée à l'entité « Bresse ». La norme des couleurs décrites ci- dessous est la norme NCS. Les tonalités ne sont données qu'à titre indicatif.

Le nuancier est aussi complété par des palettes de couleur issues de fournisseurs. Les références ne sont données qu'à titre indicatif et les porteurs de projet sont libre de choisir leur fournisseur, dans le respect des tonalités présentées.

Couvertures - Toitures

S 2010 – Y30R	S 1010 – Y20R	S 2020 – Y30R	S 2030 – Y20R	S 2020 – Y20R
S 2020 – Y60R	S 3030 – Y80R	S 1020 – Y70R	S 1020 – Y60R	S 1020 – Y50R
S 3030 – Y50R	S 3040 – Y50R	S 4030 – Y60R	S 4040 – Y60R	S 5020 – Y50R
S 7010 – Y50R	S 4010 – Y30R	S 4020 – Y30R	S 5020 – Y20R	S 5005 – Y20R
S 4010 – G90Y	S 6010 – G90Y			

Les toitures doivent être réalisées avec une seule couleur uniquement. L'utilisation de deux couleurs ou plus fait référence à une architecture provençale qui n'est pas cohérente avec l'architecture locale. Les toitures devraient privilégier des tons plus clairs afin de lutter contre le réchauffement climatique et améliorer le confort thermique des constructions.

Bardage

S 4010 – B10G	S 3010 – B70G	S 3020 – G30Y	S 5020 – G30Y	S 6010 – B70G
S 6010 – R90B				

Menuiserie

S 2020 – G70Y	S 2020 – G40Y	S 2030 – G30Y	S 3040 – G30Y	S 4030 – G30Y
S 6020 – G30Y	S 2020 – G30Y	S 2020 – G10Y	S 2040 – G10Y	S 3020 – G
S 5010 – G10Y	S 6010 – B90G	S 2010 – B50G	S 2020 – B70G	S 3020 – B30G
S 3030 – B10G	S 4040 – B	S 5020 – B10G	S 2010 – R90B	S 2020 – R70B
S 2030 – R80B	S 3030 – R90B	S 3040 – R80B	S 5010 – R70B	S 1040 – Y20R
S 2030 – Y20R	S 2040 – Y20R	S 3040 – R	S 5010 – R10B	S 6010 – R30B

S 2010 – Y30R	S 1010 – Y20R	S 2020 – Y30R	S 2030 – Y20R	S 2020 – Y20R
S 3020 – Y20R	S 1010 – Y20R	S 1030 – Y20R	S 2030 – Y30R	S 2030 – Y40R
S 3020 – Y40R	S 1020 – Y30R	S 1020 – Y40R	S 1030 – Y40R	S 2030 – Y60R
S 2020 – Y60R	S 3030 – Y80R	S 1020 – Y70R	S 1020 – Y60R	S 1020 – Y50R
S 1030 – Y60R	S 2030 – Y70R	S 2030 – Y80R		

S 3030 – Y50R	S 3040 – Y50R	S 4030 – Y60R	S 4040 – Y60R	S 5020 – Y50R
S 7010 – Y50R	S 4010 – Y30R	S 4020 – Y30R	S 5020 – Y20R	S 5005 – Y20R
S 4010 – G90Y	S 6010 – G90Y			

La couleur blanche est autorisée pour les menuiserie.

Murs - Façades

S 2010 – Y30R	S 1010 – Y20R	S 2020 – Y30R	S 2030 – Y20R	S 2020 – Y20R
S 3020 – Y20R	S 1010 – Y20R	S 1030 – Y20R	S 2030 – Y30R	S 2030 – Y40R
S 3020 – Y40R	S 1020 – Y30R	S 1020 – Y40R	S 1030 – Y40R	S 2030 – Y60R
S 2020 – Y60R	S 3030 – Y80R	S 1020 – Y70R	S 1020 – Y60R	S 1020 – Y50R
S 1030 – Y60R	S 2030 – Y70R	S 2030 – Y80R		





(Source : Weber)

ANNEXE 2 – PALETTE VÉGÉTALE

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver un mélange d'essences ainsi que de diversifier les strates (arborescentes ou arborées, arbustives, ...).

La palette ci-dessous présente des essences locales. **Toutefois, les porteurs de projet peuvent également avoir recours à des essences végétales du sud de la France qui sont adaptées aux évolutions climatiques.**

SOLS SECS

Espèces arborescentes

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Pyrus pyrausta</i>	Poirier commun
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Juglans</i>	Noyer
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles
<i>Ulmus</i>	Orme résistant
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus terminalis</i>	Alisier torminal

Espèces arbustives

<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna</i> coll.	Aubépine monogyne
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse
<i>Daphne laureola</i>	Laurier des bois
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise aubours
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène vulgaire
<i>Ligustrum atrovirens</i>	Troène champêtre
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier des haies
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier épineux
<i>Ribes alpinum</i>	Groseiller des Alpes
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault (sauf sol sec)
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies

*Lianes**Clematis vitalba**Hedera helix*

Clématite vigne-blanche

Lierre grimpant

SOLS HUMIDES

*Espèces arborescentes**Alnus glutinosa**Betula pendula**Fraxinus excelsior**Populus tremula**Salix alba**Salix fragilis*

Aulne glutineux

Bouleau verruqueux

Frêne commun

Peuplier tremble

Saule blanc

Saule fragile

*Espèces arbustives**Evonymus europaeus**Ribes nigrum**Ribes rubrum**Ribes uva-crispa**Salix cinerea**Salix eleagnos**Salix caprea**Salix purpurea**Salix triandra**Salix viminalis**Sambucus nigra**Viburnum opulus*

Fusain d'Europe

Cassissier

Groseiller rouge

Groseiller à maquereaux

Saule cendré

Saule drapé

Saule marsault

Saule pourpre

Saule à trois étamines

Saule des vanniers

Sureau noir

Viorne obier

*Lianes**Humulus lupulus**Calystegia sepium**Clematis vitalba**Solanum dulcamara*

Houblon

Liseron des haies

Clématite vigne-blanche

Morelle douce-amère

ANNEXE 3 – LEXIQUE

ACCES

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements du sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils sont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 mètres ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir la définition "carrières").

En outre ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n° 92-3 du 3 janvier 1992 (rubriques 2.4.0 et 2.7.0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi).

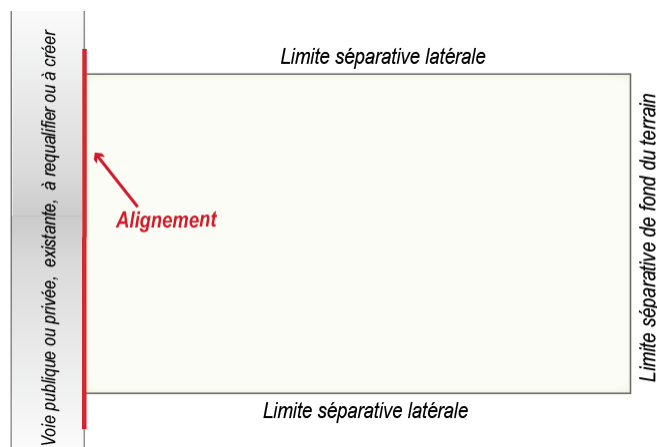
AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Dans le cas où ils comportent au moins 10 unités, ces aménagements sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

ALIGNEMENT

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.

L'alignement correspond au bord de la chaussée (voie circulée), tel que le définit le schéma suivant :



AMÉNAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ANNEXE (cf. Lexique national d'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Exemples courants d'annexes (liste non exhaustive)

- Abri de jardin
- Garage isolé (non attenant à la maison)
- Carport (abri pour voiture sans murs ou avec des murs partiels)
- Cellier indépendant
- Pergola (couverte ou ajourée)
- Atelier de bricolage ou de loisirs
- Serre de jardin
- Pool house (local technique ou de détente près d'une piscine)
- Remise ou cabanon de rangement

ARBRES ISOLÉS URBAINS (usages et domaine vital)

Sont entendus par arbres isolés urbains à usages public, les arbres accessibles et bienfaisants à toutes et tous, cela à n'importe quelle heure.

Les arbres isolés urbains à usage semi-public font référence à des arbres isolés urbains toujours accessibles et bienfaisants à toutes et tous mais à des horaires limités dans la journée (exemple de cours d'école, de certains parcs...).

Les arbres isolés urbains à usage privé ne sont accessibles et bienfaisants qu'aux propriétaires des terrains où se localisent ces arbres (ainsi qu'à leurs visiteurs et visiteuses). Bien sûr, de nombreux arbres isolés urbains à usage privé situés en limite de parcelles sont directement bienfaisants à des espaces public et semi-publics, considérant que tous les arbres isolés urbains à usage privé ont des effets thermiques et hydrauliques à l'échelle de la commune.

Les arbres sont iconisés dans le règlement graphique (plan de zonage) et dans les cartes de l'OAP Adaptation et TVB sous la forme d'un cercle correspondant au centre du tronc donc de la couronne (houppier).

A cette iconisation est associé le domaine vital de l'arbre (bien sûr variable suivant l'essence, la maturité et l'état de santé de l'arbres) qui équivaut au volume de l'arbre dans sa dimension aérienne (houppier) et souterraine (système racinaire généralement très étendu par rapport à la partie aérienne du houppier). Ce domaine vital renvoie à un périmètre au sol calculé suivant trois possibles méthodes : rayon égal ou supérieur à 5 m, rayon égal à la hauteur de l'arbre ou diamètre correspondant à la projection au sol de la couronne (houppier), dont on prendra la plus grande valeur de calcul.

La référence au domaine vital de l'arbre permet de compléter le degré de protection de l'arbre au delà de son iconisation sous forme d'un cercle, cela aussi bien dans le règlement écrit (prescriptions et règles) que dans l'OAP Adaptation et TVB (orientations littérales).

BÂTIMENT (cf. Lexique national d'urbanisme)

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

CHANGEMENT DE DESTINATION (des constructions)

Il consiste à affecter à une construction existante une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

En zone agricole A et naturelle N, le changement de destination des constructions n'est permis que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme, et listés en annexe du présent règlement.

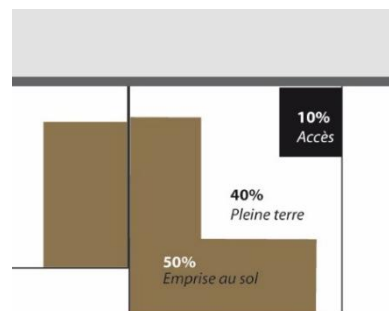
CLÔTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

Se référer à l'article 6 des dispositions générales pour son application.



CONSTRUCTION (cf. Lexique national d'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments, les annexes, les piscines, les bassins....

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferies, éoliennes, postes de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE (cf. Lexique national d'urbanisme)

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

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

COUPE JARDINATOIRE

Coupe ponctuelle (abattage d'arbres ou de petits groupes d'arbres) qui vise à la fois des objectifs de récolte de bois commercialisables, d'amélioration et de régénération naturelle conduisant à des structures irrégulières (arbres d'âges, hauteurs et diamètres différents dans le même peuplement, périmètre ou parcelle).

COUPE DEFINITIVE SUR REGENERATION NATURELLE ACQUISE

Dernière coupe du cycle de coupes progressives de régénération naturelle qui fait suite à des coupes d'ensemencement puis à des coupes secondaires ; la coupe définitive met en pleine lumière la régénération naturelle acquise (semis) par récolte des derniers arbres semenciers, à l'exception d'éventuelles réserves.

COUPE RASE

Coupe unique de régénération artificielle (plantation) ou de régénération naturelle sexuée (ensemencement) ou végétative (taillis) consistant à abattre en une seule opération la totalité des arbres d'un peuplement ou d'un périmètre dont le sol est ainsi mis à nu et perd totalement son couvert végétal (mis à part un ou deux arbres parfois laissés)

DEBLAIS

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

DEFRICHEMENT

D'après l'article L314-1 du Code Forestier : « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ». Les deux conditions doivent être vérifiées cumulativement (DGPE/SDFCB/2015-925 03/11/2015). C'est donc un changement d'occupation du sol permanent qui fait passer d'un état du sol boisé à un autre état du sol : prairie, culture, chemin, routes, bâtis, artificialisation... Un défrichement ne présente donc pas un minimum de surface, pouvant se faire dès le premier m² (le L341-1 du Code forestier ne mentionne pas de surface minimale), cela quelle que soit la surface du massif boisé où cette opération de défrichement est réalisée. Une coupe rase avec dessouchage qui est l'étape préalable au défrichement d'un périmètre donné peut être considérée comme un défrichement transitoire si la destination forestière de ce périmètre est ensuite maintenue. Le défrichement est au sol ce que l'abattage est à un arbre et une coupe rase est à un peuplement.

DENT CREUSE

Une dent creuse correspond à une unité foncière dépourvue de constructions qui s'inscrit entre des parcelles bâties en limite séparative avec elle. Une dent creuse peut représenter une opportunité de construction au sein de son emprise foncière. Tout comme l'urbanisation d'une dent creuse, la division parcellaire encourage la densification du tissu urbain existant en procédant à un morcellement d'un terrain en plusieurs parcelles en vue d'acquisitions ou de cessions.

Schéma illustratif d'une dent creuse



DESTINATION

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les 5 destinations et 20 sous-destinations définies par l'article R.151- 27 et 28 du Code de l'urbanisme.

DIVISION PARCELLAIRE

Tout comme l'urbanisation d'une dent creuse, la division parcellaire encourage la densification du tissu urbain existant en procédant à un morcellement d'un terrain en plusieurs parcelles en vue d'acquisitions ou de cessions.

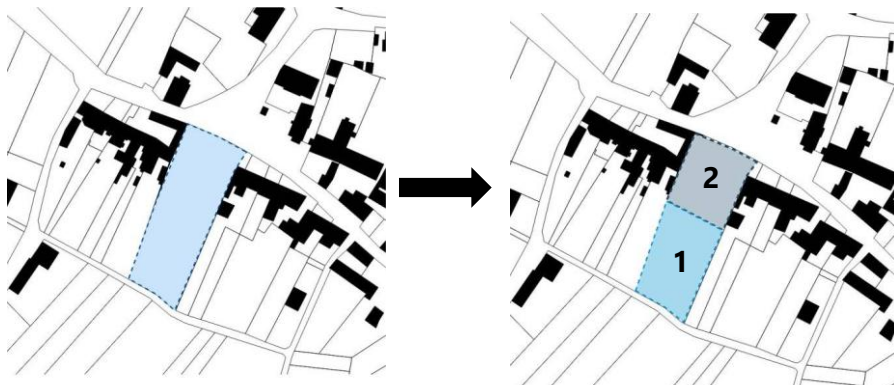


Schéma illustratif d'une division parcellaire

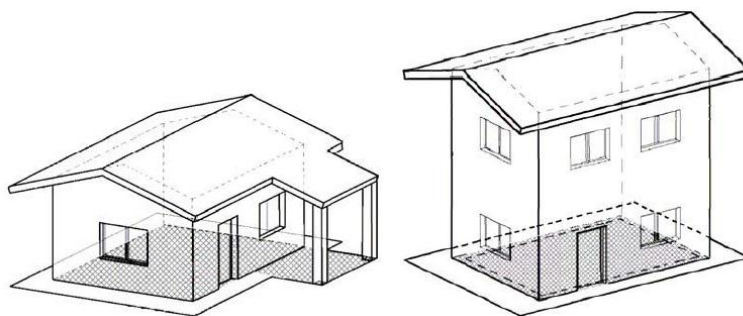
DOMAINE PUBLIC

Le domaine public est constitué des biens appartenant à l'Etat, aux collectivités territoriales et à leurs groupements, ainsi qu'aux établissements publics, qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

EMPRISE AU SOL (cf. Lexique national d'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Conformément aux articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Ils correspondent à des zones forestières où les défrichements sont interdits et où les coupes de bois sont réglementées

ESPACE LIBRE

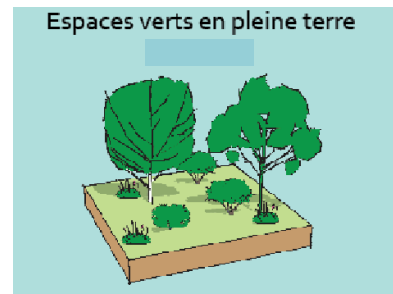
Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre comprennent les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations...). Ils sont inclus dans les espaces libres. Ils ont vocation à être aménagés en espace naturel permettant les rencontres, l'installation de composteurs ou la plantation d'arbres...

Un espace non construit ne peut donc être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

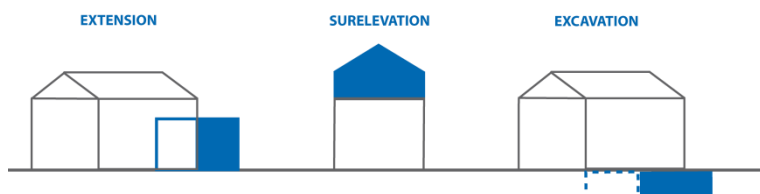
- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.



(Source illustration : capitale-biodiversité.fr)

EXTENSION (cf. Lexique national d'urbanisme)

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



FAÇADE (cf. Lexique national d'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAÇADE AVEUGLE

Façades d'un bâtiment ne comportant aucune ouverture.

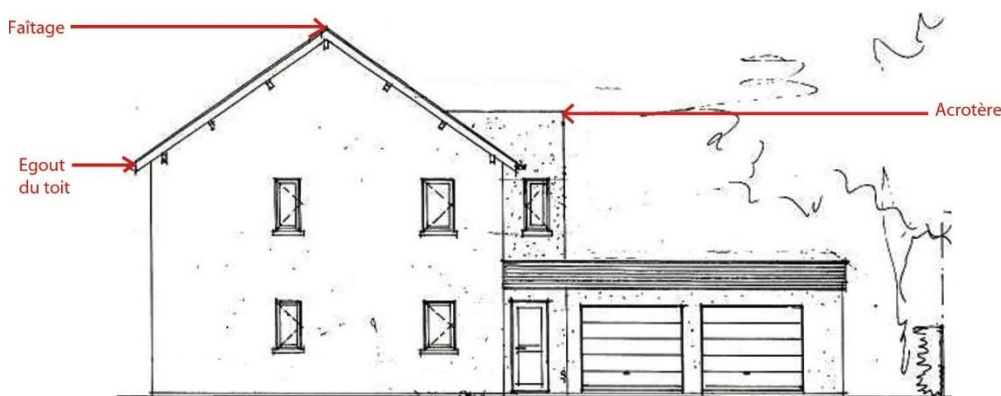
GABARIT (cf. Lexique national d'urbanisme)

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR (cf. Lexique national d'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au **faîtage de la construction**, ou au **sommet de l'acrotère** dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Le bas de la toiture correspond à **l'égout du toit**.

Les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseur, aux chaufferies et à la climatisation ou à la sécurité (garde-corps) sont exclus du calcul de la hauteur.



HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destiné à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

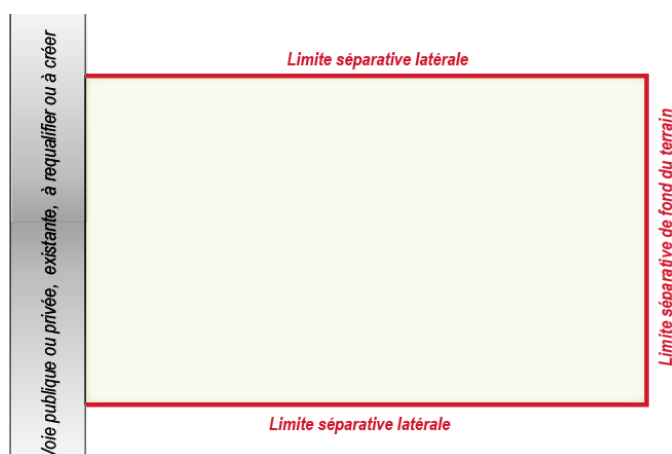
Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

LIMITE SEPARATIVE (latérale ou fond de parcelle) (cf. Lexique national d'urbanisme)

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

- les limites latérales
- les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



LOGEMENT COLLECTIF

Construction qui comprend au moins deux logements, desservis par une entrée commune.

LOGEMENT INTERMEDIAIRE (ou groupé)

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés avec des

caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

OUVERTURE TRANSPARENTE

Ouverture / fenêtre permettant de voir chez le voisin.

OUVERTURE TRANSLUCIDE

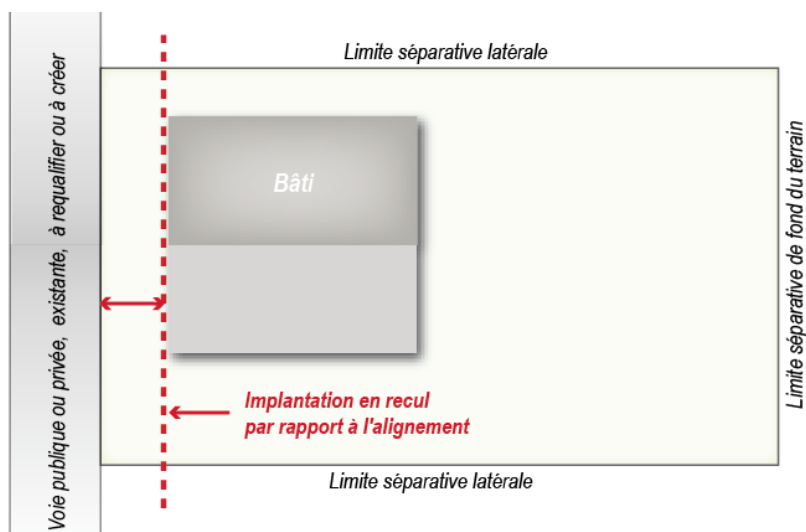
Ouverture / fenêtre laissant uniquement passer la lumière sans permettre de voir chez le voisin.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

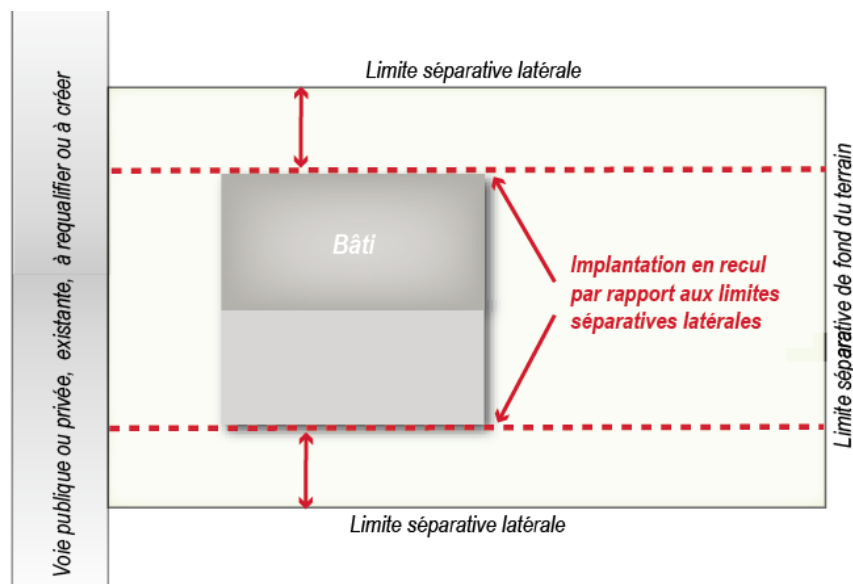
RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)

- Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (VOIR LIMITES SEPARATIVES)

- Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



REHABILITATION

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation...etc. La réhabilitation peut conforter un changement de destination de l'ouvrage.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

SURFACES IMPERMEABILISÉES

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès, etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

TERRAIN ou UNITE FONCIERE

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

TOITURES VEGETALISEES

Le principe de la toiture végétalisée consiste à recouvrir d'un substrat végétalisé un toit plat ou à faible pente. C'est une caractéristique architecturale fréquente d'un bâtiment durable.

Les toitures végétalisées doivent assurer un rôle dans la performance énergétique du bâtiment, la recherche de qualité environnementale, la gestion des eaux pluviales ou la limitation des émissions de gaz à effet de serre.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

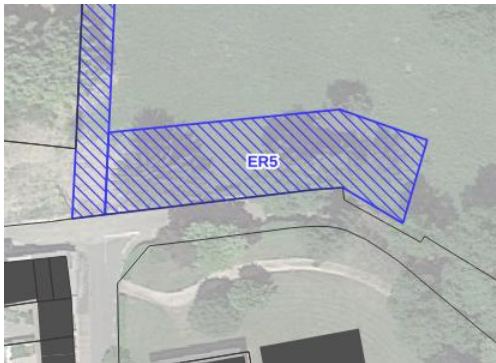
VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES (cf. Lexique national d'urbanisme)

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables ainsi que l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE 4 – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative	Représentation
ER1	Extension du cimetière de Cuét et stationnement	Commune de Montrevel-en-Bresse	5 100m ²	

ER2	Aménagement routier pour améliorer la visibilité du carrefour	Commune de Montrevel-en-Bresse	28m ² (bande de 2m de largeur sur l'angle)	
ER4	Création d'une voie douce reliant le centre culturel et les écoles	Commune de Montrevel-en-Bresse	742m ² (sur 6 mètres de large)	
ER5	Aménagement d'un parking	Commune de Montrevel-en-Bresse	855m ²	
ER6	Création d'un cheminement doux à Cuét	Commune de Montrevel-en-Bresse	308m ² (chemin de 1,40 mètre de large sur 220 mètres de long)	

ER7	Aménagement d'un parking	Commune de Montrevel-en-Bresse	219 m²	
ER8	Création d'un espace vert	Commune de Montrevel-en-Bresse	114 m²	

ANNEXE 5 – LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Le changement de destination consiste à donner au bâtiment actuel une utilisation différente, ne serait-ce que partiellement, de celle qu'il avait au moment où la construction a été engagée. Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

Conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme,

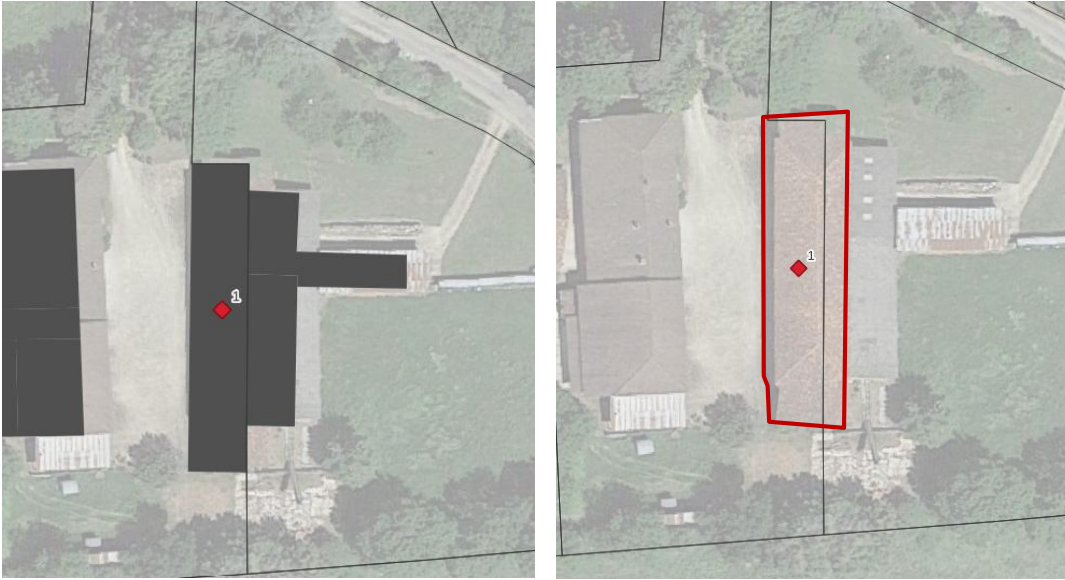
« 1.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]

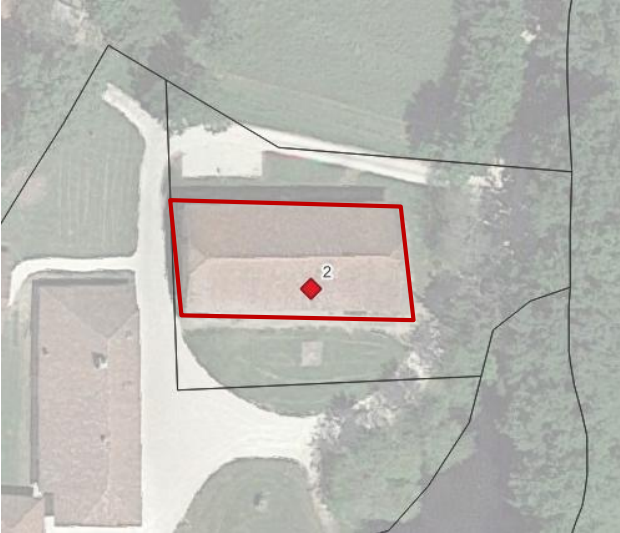
2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Conformément à l'article R151-35 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site. »

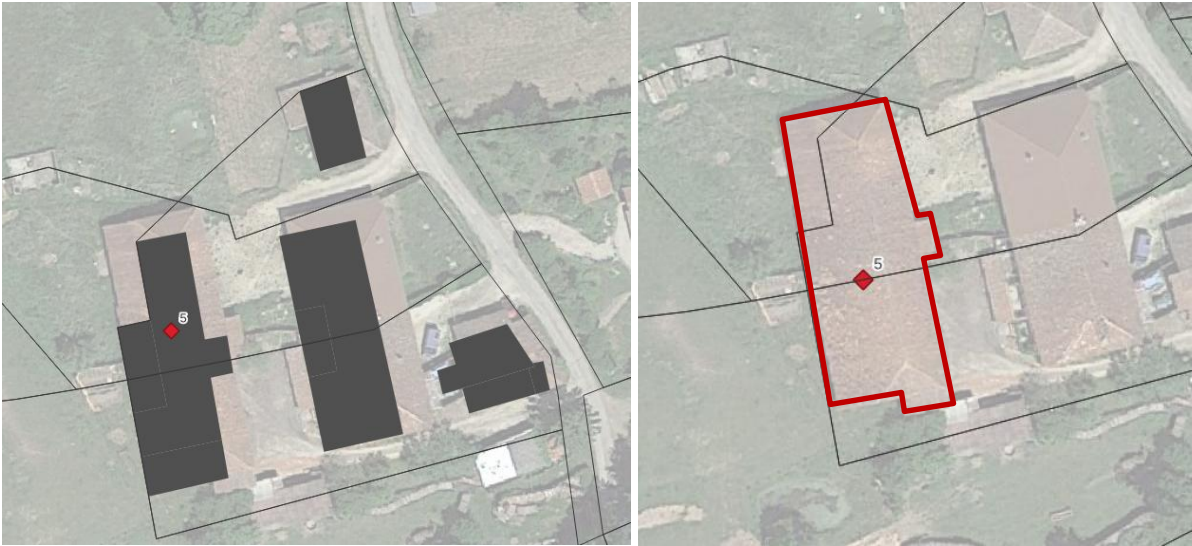
Chaque changement de destination doit faire l'objet d'un passage en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) ou Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

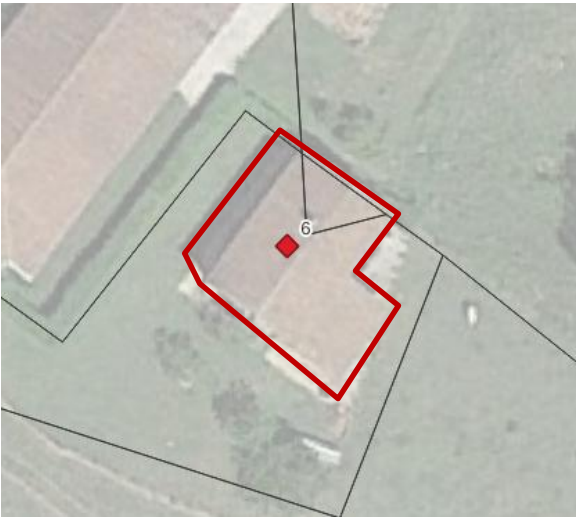
CHANGEMENT DE DESTINATION N°1	
Lieu-dit / Localisation	Route du Sougey
Références cadastrales	A 617 - A 618
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement. De plus, le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès. Le changement de destination se fera dans les proportions existantes. De fait, ce dernier n'impactera pas les espaces boisés à proximité.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°2	
Lieu-dit / Localisation	Le Souget
Références cadastrales	A 2365
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
 	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage. Les bâtiments alentours ont une vocation touristique. Le changement de destination devra respecter les impératifs liés à sa proximité avec la Ferme du Sougey classée Monument Historique. Le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°3	
Lieu-dit / Localisation	La Bouchardière
Références cadastrales	C 797
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant. Le bâtiment principal à l'ouest est déjà un bâtiment d'habitation. De fait, le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°4	
Lieu-dit / Localisation	La Dentelière
Références cadastrales	B 19 - B 20
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
 	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant. Le bâtiment à l'Est est déjà un bâtiment d'habitation. Une autre construction à l'Ouest est également à vocation d'habitation. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°5	
Lieu-dit / Localisation	Le Temple
Références cadastrales	C 795 – C 794 - C 222
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
	
	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant. Les bâtiments à l'ouest sont habités. De plus, le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°6	
Lieu-dit / Localisation	Route de Cuet
Références cadastrales	B 507 – B 509
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant. Le bâtiment au Nord-Est est déjà un bâtiment d'habitation. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°7	
Lieu-dit / Localisation	Impasse des Forays
Références cadastrales	C 525
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
	
	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant. Le bâtiment à l'ouest est déjà à destination de logement. De plus, le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°8	
Lieu-dit / Localisation	11 Chemin des Pommerayes
Références cadastrales	AH 54
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant. De plus, le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°9	
Lieu-dit / Localisation	48 Chemin des Pommerayes
Références cadastrales	AH 51
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
 	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant. Le bâtiment à l'ouest est déjà à destination de logement. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°10	
Lieu-dit / Localisation	1968 Route du Reyssouzet
Références cadastrales	C 110 - C 111
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
  	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le changement de destination n'aura pas d'incidence sur l'activité agricole ni sur le paysage puisque le bâtiment fait partie d'un ensemble bâti existant. Le bâtiment à l'Est est déjà à destination de logement. De plus, le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement.

CHANGEMENT DE DESTINATION N°11	
Lieu-dit / Localisation	384 Chemin de la Chaussée
Références cadastrales	A 2282 – A 2284
Nature actuelle du bâtiment	Bâtiment agricole
	
Incidences sur l'espace agricole, le paysage, les espaces naturels et forestiers et les zones sensibles (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides, ...)	Le reste du bâtiment étant une habitation, le changement de destination n'aura pas d'incidence sur le paysage. Le site n'est pas situé en espace naturel sensible, le changement n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement. De plus, le bâtiment concerné par le changement de destination est directement accessible depuis la route et ne nécessite pas de création d'accès.