



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)



Règlement
écrit

PLU approuvé en Conseil Municipal le 11/03/2026

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ueq.....	51
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUeq	76
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SES SOUS-SECTEURS.....	84
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	101
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SOUS-SECTEURS	102
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « STECAL »	118
TITRE VI : ANNEXES DU REGLEMENT	125
Annexe n°1 – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	127
Annexe n°2 – LEXIQUE.....	128
Annexe n°3 – LISTE DES ESSENCES LOCALES DU TERRITOIRE.....	137

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique au territoire de la commune de Le Plantay. Il comprend un document écrit avec des annexes et des documents graphiques.

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols (règles générales et servitudes d'utilisation des sols).

Conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, le plan de zonage et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et leurs schémas d'aménagement.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS :

1 – En application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

Article R.111-2 : "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 R.111-4 : "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 R.111-20 : "Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

Article R.111-21 : "La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction."

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Article R.111-23 : " Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

Article R.111-24 : " La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement "

Article R.111-25 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux."

Article R.111-26 : "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."

Article R.111-27 : "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."

Articles R.111-31 à R.111-50 : ces articles restent applicables concernant les modalités propres aux campings, caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels, résidences mobiles de loisirs.

Article L111-11 : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs."

2 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe correspondante du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

3 – Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le **Droit de Prémption Urbain**, qui sont annexés au présent PLU.

4 – Les règles d'urbanisme contenues dans les **documents approuvés d'un lotissement** 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 (article L.442-9 du Code l'Urbanisme).

5 – Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

6 – Classement des infrastructures des transports terrestres :

Le territoire est concerné par le classement des infrastructures bruyantes conformément aux dispositions du décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'arrêté préfectoral du 09 septembre 2016, portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain, a redéfini le classement des infrastructures routières sur le territoire communal. Il fait l'objet de l'annexe correspondante du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

7 – Article L.111-3 du Code Rural et de la Pêche Maritime qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent de l'alinéa précédent (premier alinéa) peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

3.1. Les zones urbaines dites U sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones :

Ua	Zone urbaine à caractère historique et/ou central à l'échelle de la commune. La vocation principale de ce secteur est l'habitat. Les formes urbaines sont denses et la mixité fonctionnelle y est encouragée, notamment pour pérenniser les commerces et les services de proximité.
Ub	Zone urbaine située dans le prolongement de la zone Ua, réservée principalement à l'habitation ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette destination. Elles se caractérisent par des formes urbaines dominées par les lotissements et l'habitat pavillonnaire. La mixité fonctionnelle et sociale est encouragée et encadrée, notamment pour développer une pluralité des usages.
Ueq	Zone correspondant aux centralités d'équipements publics présentes dans le bourg, qui doivent conserver une vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2. Les zones à urbaniser dites AU sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

Les zones 1AU concernent les secteurs d'urbanisation future de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elles bénéficient de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Il s'agit des zones :

1AUh	Zones correspondant aux secteurs à urbaniser réservés principalement à l'habitation. Leurs formes urbaines et leur densité sont définies par des orientations d'aménagement et de programmation.
1AUeq	Zones à vocation spécifique de gestion et de développement d'équipements publics de toute nature et des constructions d'intérêt collectif.

3.3. Les zones agricoles dites A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.

A	Zones correspondant aux secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles permettent l'aménagement, l'extension et la création de bâtiments agricoles ou liés à une activité agricole (ex : vente à la ferme, gîtes ruraux...) ainsi que les logements nécessaires à l'activité. Elles permettent en outre, dans les limites posées par la doctrine de la CDPENAF dans le département, l'extension et les constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation. Elle définit : - un sous-secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques à dominante agricole. Les corridors écologiques sont issus d'un travail de repérage sur le terrain de continuités (passage de faune, trame bocagère, cours d'eau...). Le sous-secteur Aco limite davantage la constructibilité que la zone A, notamment en interdisant les constructions annexes. - un sous-secteur Abb (STECAL), dédié au développement mesuré des activités présentes à l'Abbaye Notre Dame des Dombes.
---	--

3.4. Les zones naturelles dites N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

N	Zones naturelles et forestières, dans lesquelles peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles. Elles permettent l'aménagement, l'extension et la création de bâtiment forestiers ou liés au caractère naturel de la zone. Elles permettent également, dans les limites posées par la doctrine de la CDPENAF dans le département, l'extension et les constructions annexes aux bâtiments à usage d'habitation. Elle définit : un sous-secteur Nco, correspondant aux corridors écologiques à dominante naturelle. Les corridors écologiques sont issus d'un travail de repérage sur le terrain de continuités (passage de faune, trame bocagère, cours d'eau...). Le sous-secteur Nco limite davantage la constructibilité que la zone N, notamment en interdisant les constructions annexes. un sous-secteur Nre, correspondant aux réservoirs de biodiversité. Il limite fortement la constructibilité en raison de la présence de risque et/ou de périmètres de protection environnementale (site Natura 2000) et/ou d'inventaires locaux (inventaire des zones humides du département de l'Ain).
---	--

ARTICLE 4 - LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

4.1. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

En application des articles R.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU précise, au sein des articles 5 des zones, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

4.2. Les éléments du patrimoine naturel et les linéaires de haies d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de paysage repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23, sont des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques. Ces éléments peuvent prendre la forme de linéaires arborés, de haies, d'arbres ponctuels ou de mares.

En effet, l'Article permet au PLU de « *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Ces éléments doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Pour les haies, bosquets et arbres isolés :

Tous les travaux du type arasement ou destruction définitive d'éléments identifiés devront faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 g) et h) du Code de l'Urbanisme.

En cas d'arasement de talus ou d'arrachage de haies autorisés, il sera exigé un déplacement de talus et/ou une replantation de haies à proximité, à l'aide d'**essences locales du territoire** (cf. Annexe 3 du présent règlement), afin de préserver l'intégrité de la structure paysagère.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liées à la bonne gestion du boisement) et les brèches permettant l'accès à la parcelle ne sont pas soumis à déclaration.

Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces au public (sentiers, aires de jeux, noues paysagères...) y sont autorisés, de même que l'arrachage ponctuel d'une haie dans le cadre de la création d'un accès par unité foncière ou lors d'un regroupement parcellaire.

Pour les mares :

Le zonage identifie également des mares qu'il convient de maintenir, notamment afin de favoriser leurs apports écosystémiques. L'OAP TVB précise les recommandations applicables.

4.3. Les emplacements réservés (L.151-41 du CU)

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage et répertoriés par un numéro de référence.

Le **titre VII du présent règlement** présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

La réserve foncière portée au plan est soumise au Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit en demander la confirmation au représentant de la collectivité ou du service public bénéficiaire où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

4.4. Les sites d'orientation d'aménagement et de programmation

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation.

4.5. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage identifie les potentiels changements de destination en zone agricole ou naturelle « *dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

4.6. Les secteurs de diversité commerciale à protéger (L151-16 du CU)

Le plan de zonage précise les linéaires commerciaux à protéger.

ARTICLE 5 - LES ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

1. L'adaptation est « mineure », c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;
2. L'adaptation est « rendue nécessaire » par l'une des trois circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 soit : la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 6 - LA RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI

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

ARTICLE 7 - LA RESTAURATION D'UN BÂTIMENT D'INTERET ARCHITECTURAL OU PATRIMONIAL

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments publics ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité, peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 4, 8 et 9 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent cependant être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

ARTICLE 9 - LES TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR :

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » des zones concernées, conformément aux articles R152-4 à R152-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 10 - LES ZONES DE BRUIT RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 09 Septembre 2016 portant recensement et classement sonore des infrastructures de transports terrestres, routières et ferroviaires du département de l'Ain, aux abords de ces tracés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du Code de l'environnement.

En application de l'article 11 de l'arrêté du 30 juin 1999 pris en application du Code de la construction et de l'habitation, cette obligation est applicable à tout bâtiment d'habitation qui fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux relative aux surélévations de bâtiments d'habitations anciens et aux additions à de tels bâtiments, déposée à compter du 1er janvier 2000.

L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 à 12 de l'arrêté du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 11 – LES CLÔTURES ET LA DÉMOLITION DES BÂTIMENTS

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable selon l'article R 421-12 d) du Code de l'Urbanisme, et ce sur l'ensemble du territoire intercommunal. Les clôtures de type « agricole » sont exclues du champ d'application de cette règle.

Les dispositions instaurées sur les clôtures végétales à l'article 5.4 des zones du présent règlement sont régies pour rappel par l'article 671 du Code Civil.

La démolition des bâtiments est subordonnée à permis de démolir selon l'article R 421-28 a) à d) du Code de l'Urbanisme, et ce sur l'ensemble du territoire intercommunal.

ARTICLE 12 – LA PRÉSERVATION DES SITES ET PAYSAGES

Le territoire est concerné par plusieurs servitudes relatives à la protection de sites, paysages et de l'architecture.

Dans les périmètres de ce secteurs et repris au plan des servitudes, des règles spécifiques s'imposent à celles du PLU.

ARTICLE 13 – LA COMMUNE FACE AUX RISQUES

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur l'existence de risques valant servitudes et qui s'imposent donc aux règles du PLU.

Le cas des servitudes relatives aux canalisations de gaz.

Le territoire de la commune est impacté par un ouvrage de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran.

Cet ouvrage impacte le territoire à la fois pour la servitude d'implantation (voir fiche d'information sur la servitude I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation (voir fiche d'information sur les servitudes I1).

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
Alimentation VILLARS-LES-DOBES DP	80	80

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Des ouvrages hors service – hors gaz ou renoncés à l'exploitation peuvent être présents sur le territoire et pour lesquels une servitude d'implantation peut persister (voir fiche d'information sur la servitude I3).

LES SERVITUDES D'IMPLANTATION

Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

L'ouvrage indiqué dans la fiche de présentation a été déclaré d'utilité publique.

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),
- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, *non aedificandi* et *non sylvandi* dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
Alimentation VILLARS-LES-DOBES DP	80	5 mètres

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

NaTran – DO - POCS
Département Maîtrise des Risques Industriels
10 rue Pierre Semard - CS 50329 - 69363 LYON CEDEX 07
Téléphone +33(0)4 78 65 59 59
urbanisme-rm@natrangupe.com

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,
- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,
- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,
- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),
- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,
- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

- D'enfouir une ou plusieurs canalisations et ses accessoires,
- De construire, en limite des parcelles cadastrales, des bornes ou balises indiquant l'emplacement de la conduite,
- D'accéder en tout temps, en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation,
- D'essarter tous arbres et arbustes pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA MAITRISE DE L'URBANISATION AUTOUR DES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Auvergne Rhône Alpes

En cas de demande de données géoréférencées, merci de vous rapprocher du service compétent de votre DDT, détentrice de ces données par convention avec la DREAL.

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation VILLARS-LES-DOBES DP	80	80	20	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA n° 15016*01) : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager** concernant un projet situé dans la zone d'effets SUP1.

NaTran conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage NaTran, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Implantation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité de nos ouvrages

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE soumise à AUTORISATION, le Maître d'ouvrage doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages NaTran.

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

Les collectivités territoriales sont un acteur clé de la prévention de l'endommagement des réseaux lors de travaux et peuvent être concernées à plusieurs titres, notamment :

- exploitant de réseaux en propre ;
- maître d'ouvrage lorsque vous avez des projets de travaux ;
- exécutant de travaux lorsque vos services techniques entreprennent eux-mêmes la réalisation de travaux.

La présence de canalisations de transport nécessite des précautions particulières en matière de travaux de terrassement, de sondage, de génie agricole, d'urbanisme, etc. afin de limiter les risques. De ce fait, il est fortement conseillé de consulter le transporteur au préalable de tout lancement de projet d'aménagement et d'urbanisme.

En tant que maître d'ouvrage, porteur de projet ou exécutant de travaux, vous devez consulter le téléservice de déclaration :

www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr

Il est également à noter que chaque mairie doit fournir un accès internet au guichet unique des réseaux, ou tenir à disposition de ses administrés qui n'auraient pas de connexion internet, une liste exhaustive et les coordonnées des exploitants d'ouvrages implantés sur son territoire (service offert par le guichet unique sur demande de la mairie).

Plus particulièrement, le Code de l'Environnement – Livre V – Titre V – Chapitre IV impose à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le Guichet Unique des réseaux (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

Les exécutants de travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Conformément à l'article R.554-26 du Code de l'Environnement, **lorsque le nom de NaTran est indiqué** en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.**

ARTICLE 14 – LUTTE CONTRE LE DÉVELOPPEMENT DES MOUSTIQUES VECTEURS DE MALADIES

La commune du Plantay est considérée comme colonisée par le moustique tigre depuis 2023.

Les maîtres d'ouvrages, les maîtres d'œuvre, les entrepreneurs de travaux publics et privés devront pour la conception des ouvrages, la conduite et la finition des chantiers, prendre toutes les mesures pour éviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et pour les supprimer le cas échéant.

Des informations sont à retrouver directement sur le site internet <https://fagirmoustique.fr/>

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA :

La zone **Ua** correspond aux zones urbaines à caractère historique et/ou central à l'échelle de la commune. Cette zone est réservée à l'habitat, aux équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

LE PLAN DE ZONAGE DISTINGUE :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des linéaires commerciaux à protéger, identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme.
- Des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, notamment les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Constructions à usage...		Ua
Habitation		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et service public	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 spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

ARTICLE UA. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **dans l'ensemble de la zone Ua** :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 des zones Ua,

- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activités de services à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 des zones Ua,
- Les nouvelles constructions à vocation industrielle et à usage d'entrepôts (*en tant qu'activité extractive, les carrières sont comprises dans la sous-destination « industrie »*),
- Les nouvelles constructions annexes non complémentaires d'une construction principale implantée sur l'unité foncière,
- Le stationnement, hors garage, et supérieur à trois mois, de caravanes isolées et de mobil-home,
- Les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 des zones Ua,
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10,00 mètres de large de part et d'autre des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue par suite d'un épisode pluvieux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UA. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions **dans l'ensemble de la zone Ua** :

- L'extension des constructions à usage d'exploitations agricoles, à condition d'être compatibles avec le caractère historique et résidentiel de la zone,
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service suivantes :
 - o l'artisanat et le commerce de détail,
 - o la restauration,
 - o l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - o l'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception des terrains de camping et de caravanning et à condition que ces activités ne présentent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et des équipements publics et d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction, à condition que :
 - o la vocation de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
 - o la reconstruction ne représente pas un danger en matière de risques et de sécurité publique.
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée,

- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, ouvrages et aménagement compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UA. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

3.1. Mixité fonctionnelle

Afin de préserver la mixité fonctionnelle de la zone Ua, est interdite la transformation en habitation ou garage, des rez-de-chaussée des activités suivantes situés en bordure des rues mentionnées par des linéaires sur le plan de zonage :

- artisanat et commerce de détail ;
- bureaux ;
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

3.2. Mixité sociale

La mixité sociale n'est pas règlementée dans le secteur Ua.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

■ Généralités

La distance par rapport aux voies existantes et à créer est mesurée par rapport à l'alignement de la voie ou depuis la limite de l'unité foncière.

Les règles d'implantations des constructions s'appliquent aux murs, saillies, balcons, encorbellements, ... situés au-delà de 4,50 mètres de hauteur, ainsi qu'aux débords de toiture supérieurs à 1,00 mètre.

L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

■ Règles générales applicables à la zone Ua

L'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques doit impérativement respecter l'organisation générale de la trame bâtie existante. Elles pourront s'édifier :

- soit à l'**alignement**,

- soit en retrait par rapport aux voies dans le cas de l'extension d'une construction existante implantée en retrait. Le cas échéant, l'extension sera réalisée en continuité de la construction existante.

▪ [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ [Généralités](#)

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les clôtures peuvent s'implanter en limite séparative.

▪ [Règles générales applicables à la zone Ua](#)

Les constructions pourront s'édifier sur les limites séparatives :

- En cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre,
- En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite séparative,
- En cas d'adossement sur un pignon aveugle situé sur la limite séparative,
- En cas d'extensions situées dans le prolongement d'une construction déjà implantée sur la limite séparative,
- En cas de constructions annexes, à condition qu'elles ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur (point le plus haut de la construction) et 8,00 mètres linéaires.

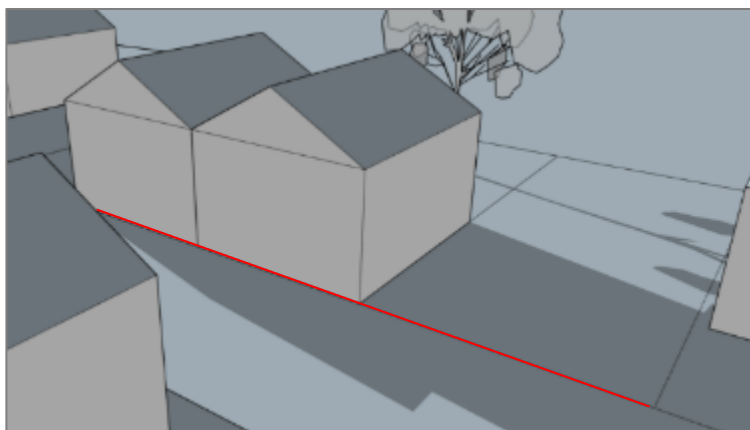


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

Les constructions implantées en retrait des limites séparative devront respecter une distance « L » au moins égale à la moitié de la hauteur « H » des bâtiments, avec un retrait minimum de 2,00 mètres.

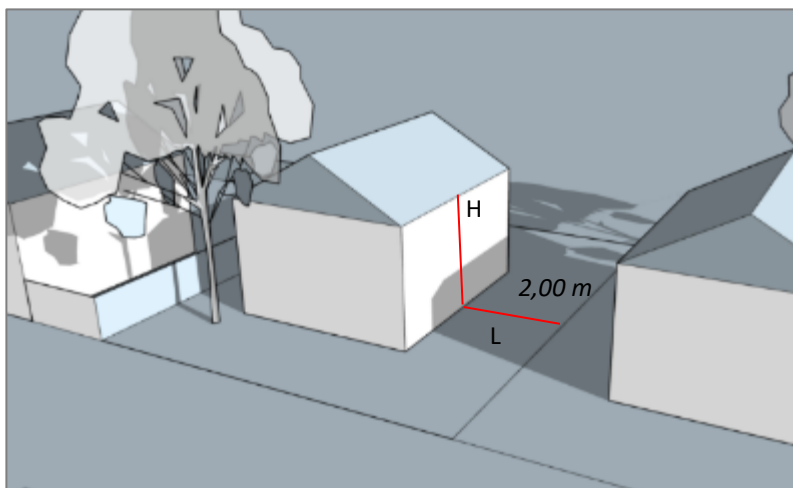


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

▪ Généralités

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété s'applique en tout point des constructions.

▪ Règles générales applicables à la zone Ua

Dans le cas de deux constructions non accolées, la distance (D) entre les deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions (H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

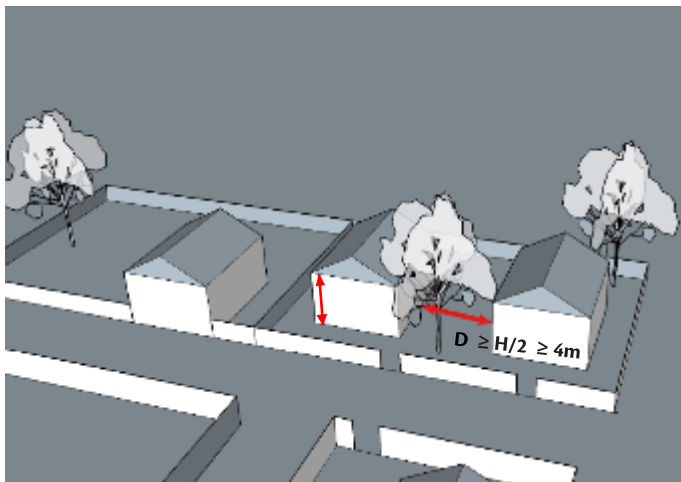


Schéma d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démolit, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

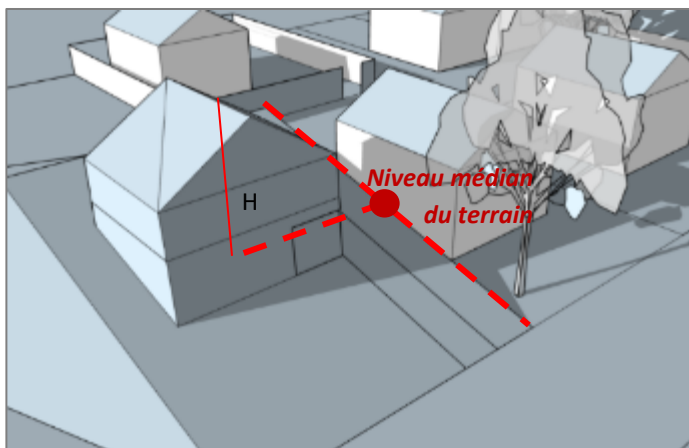
L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée dans le secteur Ua.

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▪ Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau médian du terrain avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation des constructions, à l'exception des terrains en pente. Jusqu'à :

- L'égout de toiture, on parle alors de « hauteur à l'égout » ou « à l'acrotère » dans le cas de constructions à toit plat ;
- Le point le plus haut de la construction, on parle alors de « hauteur maximale ».



Calcul de la hauteur d'une construction à partir du niveau médian du terrain

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être calculée à partir de l'altimétrie du terrain naturel avant-projet, et doit être comptée au niveau du point médian de la construction.

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

▪ [Règles applicables à la zone Ua](#)

Dans le cas des constructions principales, la hauteur maximale est limitée à :

- 7,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- 10,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

▪ [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- En cas d'extension afin de respecter la continuité des lignes de faîtage (la hauteur maximale des extensions ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction principale) ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

ARTICLE UA. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. [Généralités](#)

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, " le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre

la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites."

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

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

5.2. Implantation des constructions et volumétrie

Afin de tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente, la base de la construction pourra dépasser de 30 cm maximum le niveau du sol naturel du terrain avant projet.

La création de demi-niveaux est autorisée.

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

5.3. Façades

▪ Règles applicables à la zone Ua

Les constructions devront vivre avec la rue : la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative. Les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

Il est demandé que les appareils de type climatisation fixés en façades ou pompe à chaleur ne soient pas visibles depuis le domaine public. De même, leur implantation doit veiller à ne pas générer de nuisances excessive pour le voisinage.

5.4. Toitures

Seules les toitures à pans sont autorisées.

Ne sont autorisées que les toitures à 2, 3 ou 4 pans par volume bâti, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. La pente doit être comprise entre 30% et 50%, excepté pour les constructions annexes.

Les toitures à 1 seul pan sont interdites excepté pour les constructions annexes accolées ou non accolées à la construction principale.

L'aspect et les matériaux employés doivent s'intégrer dans l'environnement bâti proche.

5.5. Clôtures

▪ Généralités

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel du terrain le plus haut des deux propriétés contigües.

▪ Règles applicables à la zone Ua

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire voie, grillage ou haie vive végétale.

Les murs et murets de clôture doivent être enduits dans la continuité des travaux de la construction, sans délai.

Dans le cas d'une haie vive végétale, elle devra être implantée avec un recul minimum de 0,50 mètre vis-à-vis des limites parcellaires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une haie vive végétale,
- 1,80 mètre dans les autres cas.

▪ Exceptions

Des règles différentes peuvent être imposées dans les secteurs d'intersection pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension ou d'adossement à une clôture existante,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

5.6. Portails

Les portails devront être implantés à l'alignement vis-à-vis des voies et emprises publiques.

5.7. Energies renouvelables

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager, sont autorisés :

- Les capteurs solaires sur les toitures exclusivement
- Les couvertures végétalisées,
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.

Des exceptions aux règles énoncées ci-avant pourront être tolérées dans le cadre de mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

ARTICLE UA. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'**essences locales*** du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) est recommandé.

** Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 14.*

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être remplacées en quantité équivalente.

6.2. Aménagement paysager des espaces libres

Les espaces libres communs, à vocation paysagère et/ou récréatives, doivent représenter un minimum de 20 % des terrains d'assiettes des projets.

** Pour rappel, les aires de stationnement, les voiries et les espaces de circulations (piétons, cycles...) sont décomptés du total de l'unité foncière.*

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limite d'emprise de voie privée, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

6.3. Gestion de la végétation arborée existante

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

6.4. Plantation d'une végétation arborée nouvelle

Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation, les **essences locales*** du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations.

Les haies sont obligatoirement vives.

ARTICLE UA. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1. Généralités

Il est rappelé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie prise en compte pour le stationnement d'un véhicule, accès compris, est de 25 m².

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

7.2. Règles générales concernant le stationnement des véhicules motorisés

Pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, le pétitionnaire peut réaliser des places de stationnement sur une autre unité foncière à condition :

- que celle-ci ne soit pas distante de plus de 300,00 mètres de la construction principale,
- qu'elle soit effectivement affectée aux usagers de la construction principale, projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Pour les constructions d'autres destinations, il est exigé que le nombre de places de stationnement motorisé et cyclables réponde aux besoins et caractéristiques du projet.

7.3. Règles générales concernant le stationnement des véhicules électriques ou hybrides

Des dispositifs facilitant l'accueil d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides seront mis en place.

7.4. Règles générales concernant le stationnement vélos

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

En application de l'article R.111-2 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement. Chaque unité foncière ne doit être raccordée à la voie publique que par deux accès maximums.

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que deux véhicules puissent stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté.

Pour ce faire, un sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres x 5,00 mètres devra être prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

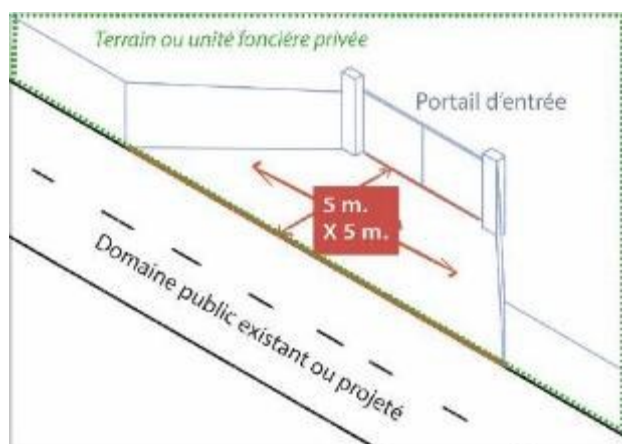


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

En cas d'impossibilité technique, un sas d'entrée d'une surface minimum de 2,50 mètres x 10,00 mètres sera prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

8.2 - VOIRIES

8.1. Voirie existante

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Voirie nouvelle

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement.

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, à plus grande échelle.

8.3. Voirie en impasse

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

- dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse desservant 4 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules.

Dans la mesure du possible, un accès piéton sera ouvert en bout d'impasse pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

8.4. Cheminement piéton

Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

ARTICLE UA. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour seul usage artisanal et industriel, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.

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

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2. Eaux pluviales

En cas de schéma directeur des eaux pluviales, ses règles s'appliquent.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

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.

Dans le cadre de la lutte contre le moustique tigre, il est recommandé :

- d'imposer des pentes minimales pour l'écoulement des eaux
- d'éviter que les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne permettent la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets.

La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un système de pré-collecte en points d'apport volontaire devra être prévu sous la forme de containers collectifs, sur un emplacement dédié au sein de l'opération.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB :

La zone Ub correspond à la zone urbaine située dans le prolongement de la zone Ua, réservée principalement à l'habitation ainsi qu'aux activités et services compatibles avec cette destination. Elle se caractérise par des formes urbaines dominées par les lotissements et l'habitat pavillonnaire et présente une densité moyenne. La mixité fonctionnelle et sociale est encouragée et encadrée, notamment pour développer une pluralité des usages.

Le plan de zonage distingue :

- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, notamment les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

	Constructions à usage...	Ub
Habitation		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Cinéma	
	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
Equipements d'intérêt collectif et service public	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
	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 spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
Exploitations agricoles et forestières	Autres équipements recevant du public	
	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

ARTICLE UB. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **dans la zone Ub** :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Ub,
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activités de services à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Ub,
- Les nouvelles constructions à vocation industrielle et à usage d'entrepôts (*en tant qu'activité extractive, les carrières sont comprises dans la sous-destination « industrie »*),
- Les nouvelles constructions annexes non complémentaires d'une construction principale implantée sur l'unité foncière,
- Les nouvelles constructions annexes construites sur une unité foncière séparée de celle recevant la construction principale,
- Le stationnement, hors garage, et supérieur à trois mois, de caravanes isolées et de mobil-home,
- Les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 de la zone Ub,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE UB. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions **dans la zone Ub** :

- L'extension des constructions à usage d'exploitations agricoles, à condition d'être compatibles avec le caractère historique et résidentiel de la zone,
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service suivantes :
 - o l'artisanat et le commerce de détail,
 - o la restauration,
 - o l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - o l'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception des terrains de camping et de caravanning et à condition que ces activités ne présentent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et des équipements publics et d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction, à condition que :
 - o la vocation de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
 - o la reconstruction ne représente pas un danger en matière de risques et de sécurité publique,
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée,

- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, ouvrages et aménagement compatibles avec la vocation de la zone ou à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE UB. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle et la mixité sociale ne sont pas réglementées dans la zone Ub.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance par rapport aux voies existantes et à créer est mesurée par rapport à l'alignement de la voie ou depuis la limite de l'unité foncière.

Les règles d'implantations des constructions s'appliquent aux murs, saillies, balcons, encorbellements, ... situés au-delà de 4,50 mètres de hauteur, ainsi qu'aux débords de toiture supérieurs à 1,00 mètre.

L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

- [Règles générales applicables à la zone Ub](#)

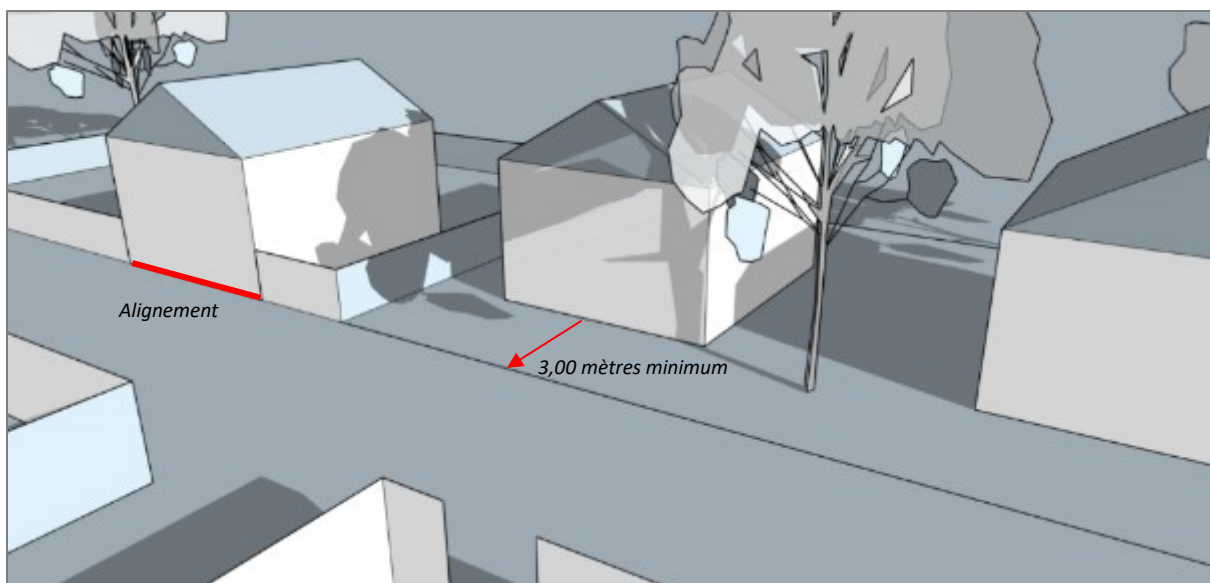
Les constructions principales pourront être édifiées :

- soit à l'**alignement**
- soit avec un **retrait minimum de 3,00 mètres**

Dans le cas des annexes de construction existantes, elles pourront être édifiées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 1,00 mètre

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.



L'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que deux véhicules puissent stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté.

Pour ce faire, un sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres x 5,00 mètres devra être prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

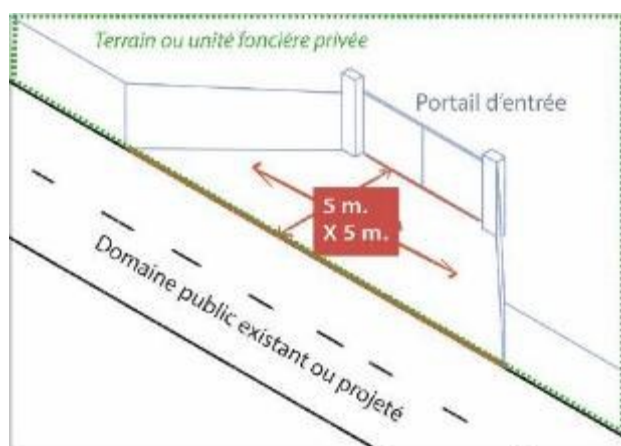


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

En cas d'impossibilité technique, un sas d'entrée d'une surface minimum de 2,50 mètres x 10,00 mètres sera prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

▪ Exceptions

Un recul différent peut être imposé dans les secteurs d'intersection pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,

- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul initial de la construction par rapport à la voie,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Généralités

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les clôtures peuvent s'implanter en limite séparative.

■ Règles générales applicables à l'ensemble de la zone Ub

Les constructions devront obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives, de sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment à construire et la limite séparative la plus proche « L » soit au moins égale à la moitié de la hauteur « H ». Soit $L = H/2$, avec un minimum de 2,00 mètres.

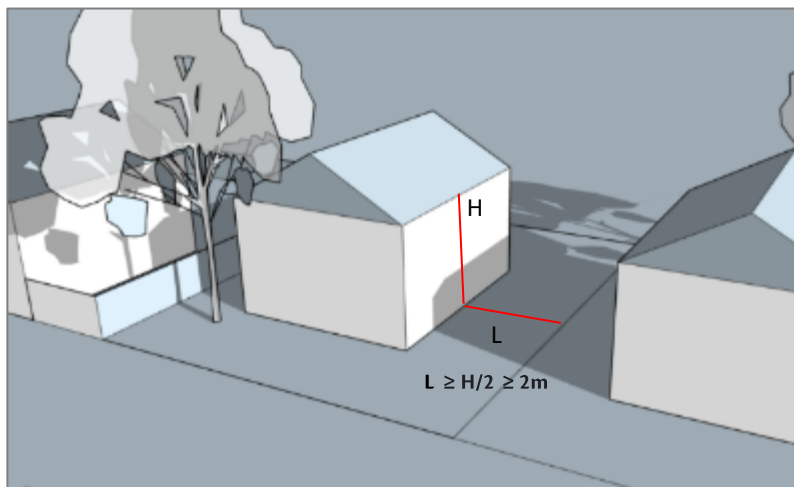


Schéma d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone Ub

■ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

■ Généralités

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété s'applique en tout point des constructions.

■ Règles générales applicables à la zone Ub

Dans le cas de deux constructions non accolées, la distance (D) entre les deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions (H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

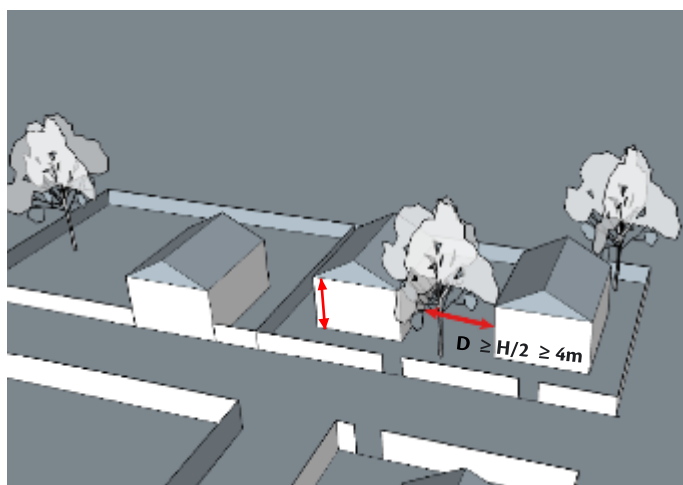


Schéma d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même

propriété

■ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

Sont compris dans le calcul de l'emprise au sol : les constructions principales, les extensions et les constructions annexes, à l'exception des piscines et des bassins.

L'emprise au sol est exprimée en pourcentage, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

■ Règles générales

L'emprise au sol est limitée à 50%.

- [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

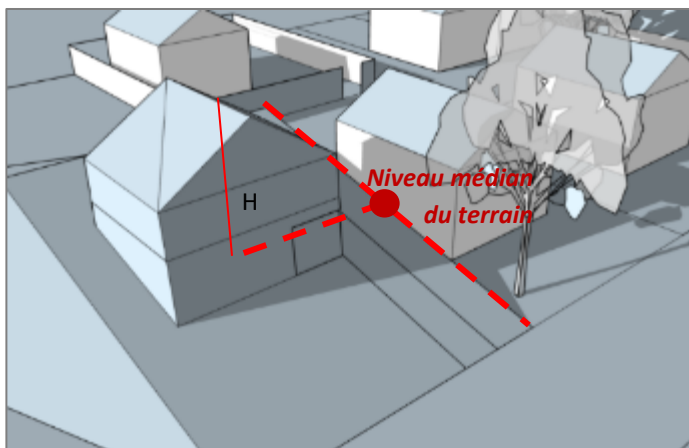
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démolì, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- [Généralités](#)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau médian du terrain avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation des constructions, à l'exception des terrains en pente. Jusqu'à :

- L'égout de toiture, on parle alors de « hauteur à l'égout » ou « à l'acrotère » dans le cas de constructions à toit plat ;
- Le point le plus haut de la construction, on parle alors de « hauteur maximale ».



Calcul de la hauteur d'une construction à partir du niveau médian du terrain

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être calculée à partir de l'altimétrie du terrain naturel avant projet, et doit être comptée au niveau du point médian de la construction.

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

▪ Règles générales

La hauteur maximale est fixée à :

- 8,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions principales, soit R+1 au maximum
- 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes situées en retrait de la limite séparative
- 2,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes situées en limite séparative

Dans le cas des extensions, la hauteur est fixée en fonction de la celle de la construction existante afin de préserver une harmonie d'ensemble. La hauteur de l'extension devra respecter la continuité des lignes de faîtage.

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

ARTICLE UB. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Généralités

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, " le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites."

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

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention.

5.2. Implantation des constructions et volumétrie

Afin de tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente, la base de la construction pourra dépasser de 30 cm maximum le niveau du sol naturel du terrain avant projet.

La création de demi-niveaux est autorisée.

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

5.3. Façades

▪ Règles applicables à la zone Ub

Les constructions devront vivre avec la rue : la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative. Les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

Il est demandé que les appareils de type climatisation fixés en façades ou pompe à chaleur ne soient pas visibles depuis le domaine public. De même, leur implantation doit veiller à ne pas générer de nuisances excessive pour le voisinage.

5.4. Toitures

Seules les toitures à pans sont autorisées.

Ne sont autorisées que les toitures à 2, 3 ou 4 pans par volume bâti, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. La pente doit être comprise entre 30% et 50%, excepté pour les constructions annexes.

Les toitures à 1 seul pan sont interdites excepté pour les constructions annexes accolées ou non accolées à la construction principale.

L'aspect et les matériaux employés doivent s'intégrer dans l'environnement bâti proche.

5.5. Clôtures

■ [Généralités](#)

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel du terrain le plus haut des deux propriétés contigües.

■ [Règles applicables à la zone Ub](#)

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire voie, grillage ou haie vive végétale.

Les murs et murets de clôture doivent être enduits dans la continuité des travaux de la construction, sans délai.

Dans le cas d'une haie vive végétale, elle devra être implantée avec un recul minimum de 0,50 mètre vis-à-vis des limites parcellaires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une haie vive végétale,
- 1,80 mètre dans les autres cas.

■ [Exceptions](#)

Des règles différentes peuvent être imposées dans les secteurs d'intersection pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension ou d'adossement à une clôture existante,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

5.6. Portails

Les portails devront être implantés à l'alignement vis-à-vis des voies et emprises publiques.

5.7. Energies renouvelables

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager, sont autorisés :

- Les capteurs solaires sur les toitures exclusivement
- Les couvertures végétalisées,
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.

Des exceptions aux règles énoncées ci-avant pourront être tolérées dans le cadre de mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

ARTICLE UB. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'**essences locales*** du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) est recommandé.

** Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 14.*

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être remplacées en quantité équivalente.

6.2. Aménagement paysager des espaces libres

Les espaces libres à vocation paysagère et/ ou récréatives doivent représenter au minimum 40% de la surface du terrain d'assiette de chaque opération.

** Pour rappel, les aires de stationnement, les voiries et les espaces de circulations (piétons, cycles...) sont décomptés du total de l'unité foncière.*

En revanche, 50% minimum de ces espaces libres doivent être composés d'espaces végétalisés ou perméables.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privées, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

6.3. Gestion de la végétation arborée existante

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

6.4. Plantation d'une végétation arborée nouvelle

Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les **essences locales*** du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations.

Les haies sont obligatoirement vives.

ARTICLE UB. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1. Généralités

Il est rappelé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie prise en compte pour le stationnement d'un véhicule, accès compris, est de 25 m².

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

7.2. Règles générales concernant le stationnement des véhicules motorisés

Pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- 2 places de stationnement doivent être ajoutées pour les programmes prévoyant 4 à 7 logements
- 3 places de stationnement doivent être ajoutées pour les programmes de plus de 8 logements

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, le pétitionnaire peut réaliser des places de stationnement sur une autre unité foncière à condition :

- que celle-ci ne soit pas distante de plus de 300,00 mètres de la construction principale,
- qu'elle soit effectivement affectée aux usagers de la construction principale, projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Pour les constructions d'autres destinations, il est exigé que le nombre de places de stationnement motorisé et cyclables réponde aux besoins et caractéristiques du projet.

7.3. Règles générales concernant le stationnement des véhicules électriques ou hybrides

Des dispositifs facilitant l'accueil d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides seront mis en place.

7.4. Règles générales concernant le stationnement vélos

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

En application de l'article R.111-2 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement. Chaque unité foncière ne doit être raccordée à la voie publique que par deux accès maximums.

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que deux véhicules puissent stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté.

Pour ce faire, un sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres x 5,00 mètres devra être prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

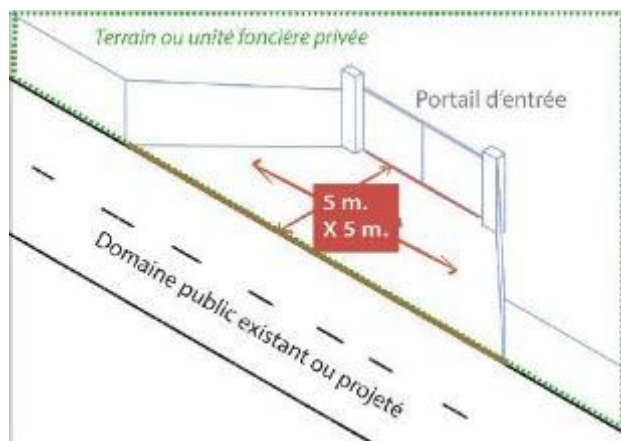


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

En cas d'impossibilité technique, un sas d'entrée d'une surface minimum de 2,50 mètres x 10,00 mètres sera prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

8.2 - VOIRIES

8.1. Voirie existante

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Voirie nouvelle

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement.

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, à plus grande échelle.

8.3. Voirie en impasse

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

- dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;

- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse desservant 4 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules.

Dans la mesure du possible, un accès piéton sera ouvert en bout d'impasse pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

8.4. Cheminement piéton

Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

ARTICLE UB. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour seul usage artisanal et industriel, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.

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

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2. Eaux pluviales

En cas de schéma directeur des eaux pluviales, ses règles s'appliquent.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la

configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

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.

Dans le cadre de la lutte contre le moustique tigre, il est recommandé :

- d'imposer des pentes minimales pour l'écoulement des eaux
- d'éviter que les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne permettent la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets.

La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un système de pré-collecte en points d'apport volontaire devra être prévu sous la forme de containers collectifs, sur un emplacement dédié au sein de l'opération.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEQ

CARACTERE DE LA ZONE UEQ :

La zone Ueq correspond aux centralités d'équipements publics présentes dans le bourg, qui doivent conserver une vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le plan de zonage distingue :

- Des emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, dont la liste est présentée à l'Annexe n°1 du présent règlement.
- Des orientations d'aménagement et de programmation repérées au plan de zonage

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

		Constructions à usage...	Ueq
Habitation			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Equipements d'intérêt collectif et service public	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 spectacle		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

ARTICLE UEQ. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **dans la zone Ueq** :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de service public, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement,
- Le stationnement, hors garage, et supérieur à trois mois, de caravanes isolées et de mobil-home,

- Les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 de la zone Ueq

ARTICLE UEQ. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions dans la zone Ueq :

- La reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction, à condition que :
 - o la vocation de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
 - o la reconstruction ne représente pas un danger en matière de risques et de sécurité publique,
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée,
- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, ouvrages et aménagement compatibles avec la vocation de la zone ou à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE UEQ. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas règlementée dans la zone Ueq.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UEQ. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques n'est pas règlementée en zone Ueq.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives n'est pas règlementée en zone Ueq.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée en zone Ueq.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée en zone Ueq.

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions n'est pas règlementée en zone Ueq.

ARTICLE UEQ. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Généralités

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, " le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites."

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UEQ.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Généralités

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions n'est pas réglementé en zone Ueq.

ARTICLE UEQ. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1. Généralités

Il est rappelé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie prise en compte pour le stationnement d'un véhicule, accès compris, est de 25 m².

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

7.2. Règles générales concernant le stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEQ. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

En application de l'article R.111-2 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement. Chaque unité foncière ne doit être raccordée à la voie publique que par deux accès maximums.

8.2 - VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation. Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

ARTICLE UEQ. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2. Eaux pluviales

En cas de schéma directeur des eaux pluviales, ses règles s'appliquent.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la

configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

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.

Dans le cadre de la lutte contre le moustique tigre, il est recommandé :

- d'imposer des pentes minimales pour l'écoulement des eaux
- d'éviter que les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne permettent la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.

Il est obligatoire de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets.

La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un système de pré-collecte en points d'apport volontaire devra être prévu sous la forme de containers collectifs, sur un emplacement dédié au sein de l'opération.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE 1AUH :

La zone 1AUh correspond aux secteurs à urbaniser réservés principalement à l'habitation. Leurs formes urbaines et leur densité sont définies par des **orientations d'aménagement et de programmation**.

Le plan de zonage distingue :

- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

	Constructions à usage...	1AUh
Habitation		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et service public	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 spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

ARTICLE 1AUH. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **dans la zone 1AUh** :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,

- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activités de services à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone 1AUh,
- Les nouvelles constructions à vocation industrielle et à usage d'entrepôts (*en tant qu'activité extractive, les carrières sont comprises dans la sous-destination « industrie »*),
- Les nouvelles constructions annexes non complémentaires d'une construction principale implantée sur l'unité foncière,
- Les nouvelles constructions annexes construites sur une unité foncière séparée de celle recevant la construction principale,
- Le stationnement, hors garage, et supérieur à trois mois, de caravanes isolées et de mobil-home,
- Les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 de la zone 1AUh,
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10,00 mètres de large de part et d'autre des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue par suite d'un épisode pluvieux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AUH. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions dans la zone 1AUh :

- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service suivantes :
 - o l'artisanat et le commerce de détail,
 - o la restauration,
 - o l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - o l'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception des terrains de camping et de caravanning et à condition que ces activités ne présentent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et des équipements publics et d'intérêt général,
- La reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction, à condition que :
 - o la vocation de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
 - o la reconstruction ne représente pas un danger en matière de risques et de sécurité publique,
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée,

- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, ouvrages et aménagement compatibles avec la vocation de la zone ou à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE 1AUH. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle et la mixité sociale ne sont pas règlementées dans la zone 1AUh.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUH. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

■ Généralités

La distance par rapport aux voies existantes et à créer est mesurée par rapport à l'alignement de la voie ou depuis la limite de l'unité foncière.

Les règles d'implantations des constructions s'appliquent aux murs, saillies, balcons, encorbellements, ... situés au-delà de 4,50 mètres de hauteur, ainsi qu'aux débords de toiture supérieurs à 1,00 mètre.

L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

■ Règles générales applicables à l'ensemble de la zone 1AUh

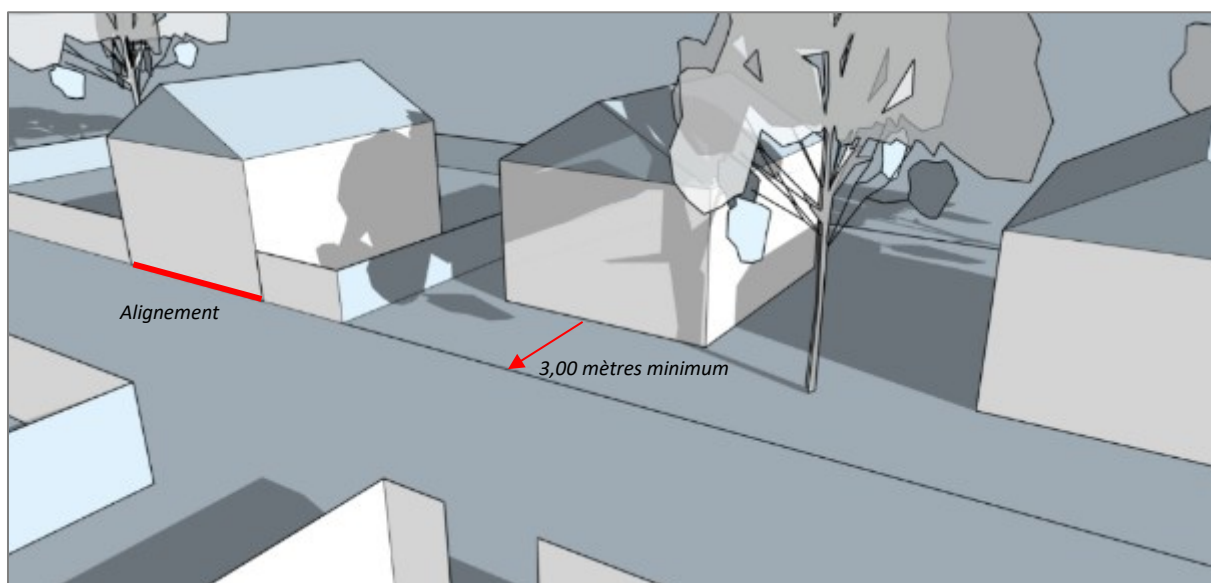
Les constructions principales pourront être édifiées :

- soit à l'**alignement**
- soit avec un **retrait minimum de 3,00 mètres**

Dans le cas des annexes de construction existantes, elles pourront être édifiées :

- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 1,00 mètre

L'implantation des piscines n'est pas règlementée.



L'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que deux véhicules puissent stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté.

Pour ce faire, un sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres x 5,00 mètres devra être prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

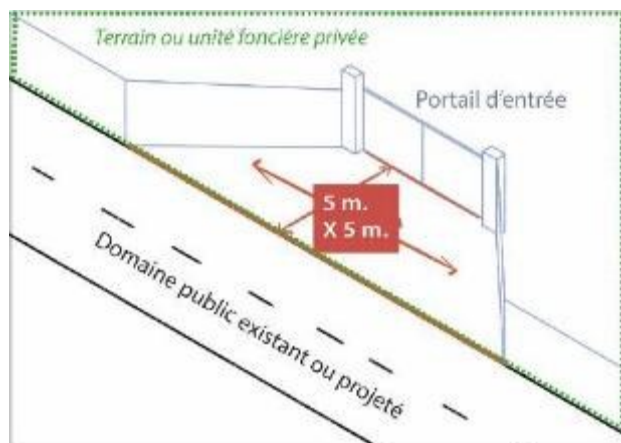


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

En cas d'impossibilité technique, un sas d'entrée d'une surface minimum de 2,50 mètres x 10,00 mètres sera prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

Toutefois, l'implantation des constructions dans les secteurs 1AUh devra respecter les principes dictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

▪ Exceptions

Un recul différent peut être imposé dans les secteurs d'intersection pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul initial de la construction par rapport à la voie,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

▪ Généralités

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les clôtures peuvent s'implanter en limite séparative.

▪ Règles générales applicables à la zone 1AUh

Les constructions devront obligatoirement s'implanter en retrait des limites séparatives, de sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment à construire et la limite séparative la plus proche « L » soit au moins égale à la moitié de la hauteur « H ». Soit $L = H/2$, avec un minimum de 3,00 mètres.

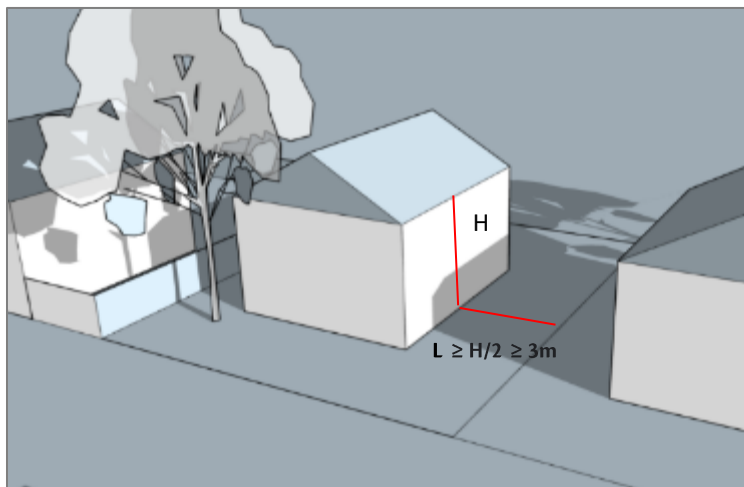


Schéma d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone 1AUh

Toutefois, l'implantation des constructions dans les secteurs 1AUh devra respecter les principes dictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

▪ [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

▪ [Généralités](#)

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété s'applique en tout point des constructions.

▪ [Règles générales applicables à la zone 1AUh](#)

Dans le cas de deux constructions non accolées, la distance (D) entre les deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions (H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

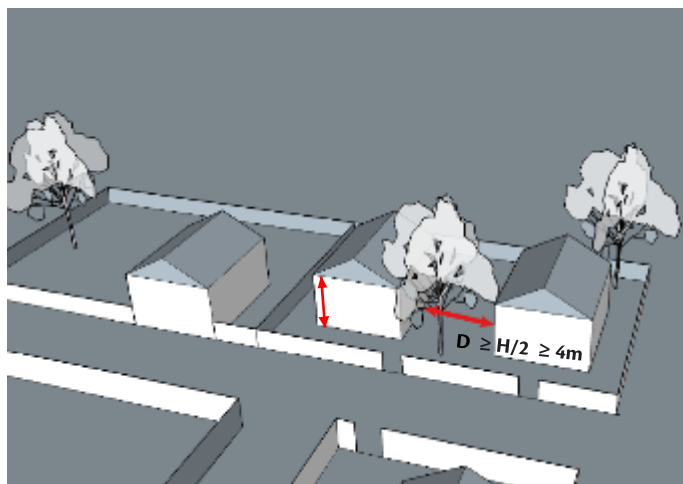


Schéma d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même

propriété

Toutefois, l'implantation des constructions dans les secteurs 1AUh devra respecter les principes dictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

▪ [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ [Généralités](#)

Sont compris dans le calcul de l'emprise au sol : les constructions principales, les extensions et les constructions annexes, à l'exception des piscines et des bassins.

L'emprise au sol est exprimée en pourcentage, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

▪ [Règles générales](#)

L'emprise au sol est limitée à 50%.

▪ [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

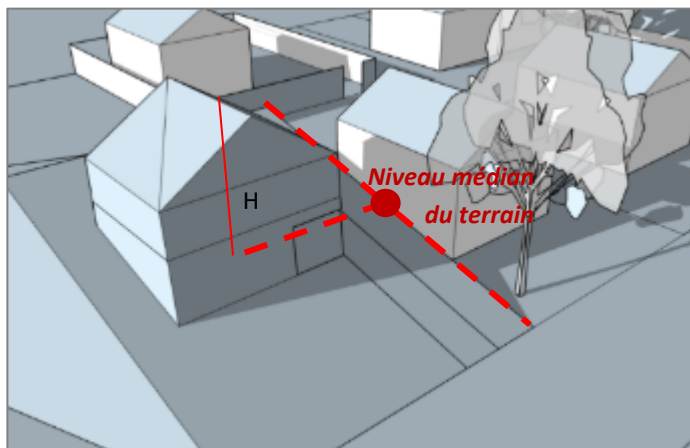
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

■ Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau médian du terrain avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation des constructions, à l'exception des terrains en pente. Jusqu'à :

- L'égout de toiture, on parle alors de « hauteur à l'égout » ou « à l'acrotère » dans le cas de constructions à toit plat ;
- Le point le plus haut de la construction, on parle alors de « hauteur maximale ».



Calcul de la hauteur d'une construction à partir du niveau médian du terrain

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être calculée à partir de l'altimétrie du terrain naturel avant projet, et doit être comptée au niveau du point médian de la construction.

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

■ Règles générales

La hauteur maximale est fixée à :

- 8,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère (R+1) pour les constructions principales
- 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes situées en retrait de la limite séparative
- 2,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes situées en limite séparative

Dans le cas des extensions, la hauteur est fixée en fonction de celle de la construction existante afin de préserver une harmonie d'ensemble. La hauteur de l'extension devra respecter la continuité des lignes de faîtage.

■ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

ARTICLE 1AUH. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Généralités

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, " le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites."

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

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) seront choisies de sorte qu'elles s'intègrent harmonieusement avec le bâti existant.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

5.2. Implantation des constructions et volumétrie

Afin de tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente, la base de la construction pourra dépasser de 30 cm maximum le niveau du sol naturel du terrain avant projet.

La création de demi-niveaux est autorisée.

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

5.3. Façades

▪ Règles applicables à la zone 1AUh

Les constructions devront vivre avec la rue : la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative. Les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

Il est demandé que les appareils de type climatisation fixés en façades ou pompe à chaleur ne soient pas visibles depuis le domaine public. De même, leur implantation doit veiller à ne pas générer de nuisances excessive pour le voisinage.

5.4. Toitures

Seules les toitures à pans sont autorisées.

Ne sont autorisées que les toitures à 2, 3 ou 4 pans par volume bâti, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. La pente doit être comprise entre 30% et 50%, excepté pour les constructions annexes.

Les toitures à 1 seul pan sont interdites excepté pour les constructions annexes accolées ou non accolées à la construction principale.

L'aspect et les matériaux employés doivent s'intégrer dans l'environnement bâti proche.

5.5. Clôtures

■ Généralités

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel du terrain le plus haut des deux propriétés contigües.

■ Règles applicables à la zone 1AUh

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire voie, grillage ou haie vive végétale.

Les murs et murets de clôture doivent être enduits dans la continuité des travaux de la construction, sans délai.

Dans le cas d'une haie vive végétale, elle devra être implantée avec un recul minimum de 0,50 mètre vis-à-vis des limites parcellaires.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une haie vive végétale,
- 1,70 mètre dans les autres cas.

■ Exceptions

Des règles différentes peuvent être imposées dans les secteurs d'intersection pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension ou d'adossement à une clôture existante,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

5.6. Portails

Les portails devront être implantés à l'alignement vis-à-vis des voies et emprises publiques.

5.7. Energies renouvelables

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager, sont autorisés :

- Les capteurs solaires sur les toitures exclusivement
- Les couvertures végétalisées,
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.

Des exceptions aux règles énoncées ci-avant pourront être tolérées dans le cadre de mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

ARTICLE 1AUH. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'**essences locales*** du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) est recommandé.

** Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 14.*

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être remplacées en quantité équivalente.

6.2. Aménagement paysager des espaces libres

Les espaces libres à vocation paysagère et/ ou récréatives doivent représenter au minimum 40% de la surface du terrain d'assiette de chaque opération.

** Pour rappel, les aires de stationnement, les voiries et les espaces de circulations (piétons, cycles...) sont décomptés du total de l'unité foncière.*

En revanche, 50% minimum de ces espaces libres doivent être composés d'espaces végétalisés ou perméables.

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement, ou limites d'emprise de voies privées, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

6.3. Gestion de la végétation arborée existante

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

6.4. Plantation d'une végétation arborée nouvelle

Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les **essences locales*** du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations.

Les haies sont obligatoirement vives.

ARTICLE 1AUH. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1. Généralités

Il est rappelé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie prise en compte pour le stationnement d'un véhicule, accès compris, est de 25 m².

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

7.2. Règles générales concernant le stationnement des véhicules motorisés

Pour toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- 2 places de stationnement doivent être ajoutées pour les programmes prévoyant 4 à 7 logements
- 3 places de stationnement doivent être ajoutées pour les programmes de plus de 8 logements

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, le pétitionnaire peut réaliser des places de stationnement sur une autre unité foncière à condition :

- que celle-ci ne soit pas distante de plus de 300,00 mètres de la construction principale,
- qu'elle soit effectivement affectée aux usagers de la construction principale, projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

Pour les constructions d'autres destinations, il est exigé que le nombre de places de stationnement motorisé et cyclables réponde aux besoins et caractéristiques du projet.

7.3. Règles générales concernant le stationnement des véhicules électriques ou hybrides

Des dispositifs facilitant l'accueil d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides seront mis en place.

7.4. Règles générales concernant le stationnement vélos

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUH. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

En application de l'article R.111-2 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement. Chaque unité foncière ne doit être raccordée à la voie publique que par deux accès maximums.

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que deux véhicules puissent stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté.

Pour ce faire, un sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres x 5,00 mètres devra être prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

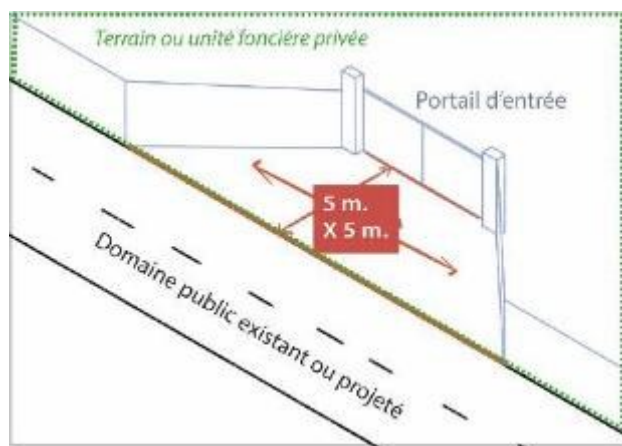


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

En cas d'impossibilité technique, un sas d'entrée d'une surface minimum de 2,50 mètres x 10,00 mètres sera prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

8.2 - VOIRIES

8.1. Voirie existante

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

8.2. Voirie nouvelle

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement.

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, à plus grande échelle.

8.3. Voirie en impasse

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

- dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ;
- en cas d'impossibilité technique démontrée, ou liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse desservant 4 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules.

Dans la mesure du possible, un accès piéton sera ouvert en bout d'impasse pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

8.4. Cheminement piéton

Les cheminements piétons à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés.

ARTICLE 1AUH. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour seul usage artisanal et industriel, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et sous réserve qu'il n'y ait aucune connexion entre le réseau privé et public.

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

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur.

En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2. Eaux pluviales

En cas de schéma directeur des eaux pluviales, ses règles s'appliquent.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

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.

Dans le cadre de la lutte contre le moustique tigre, il est recommandé :

- d'imposer des pentes minimales pour l'écoulement des eaux
- d'éviter que les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne permettent la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets.

La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un système de pré-collecte en points d'apport volontaire devra être prévu sous la forme de containers collectifs, sur un emplacement dédié au sein de l'opération.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEQ

CARACTERE DE LA ZONE 1AUEQ :

La zone 1AUEq correspond aux secteurs à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le plan de zonage distingue :

- Des emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, dont la liste est présentée à l'Annexe n°1 du présent règlement.
- Des orientations d'aménagement et de programmation repérés au plan de zonage

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

	Constructions à usage...	1AUeq
Habitation		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	
Equipements d'intérêt collectif et service public	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 spectacle	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	

ARTICLE 1AUEQ. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont également interdits **dans la zone 1AUeq** :

- Le stationnement, hors garage, et supérieur à trois mois, de caravanes isolées et de mobil-home,
- Les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 de la zone 1AUeq

ARTICLE 1AUEQ. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés sous conditions **dans la zone 1AUe** :

- La reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction, à condition que :
 - o la vocation de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
 - o la reconstruction ne représente pas un danger en matière de risques et de sécurité publique,
- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée,
- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, ouvrages et aménagement compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE 1AUEQ. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas règlementée en zone 1AUeq.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUEQ. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée en zone 1AUeq.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée en zone 1AUeq.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée en zone 1AUeq.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée en zone 1AUeq.

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne dépassera pas 6 mètres.

ARTICLE 1AUEQ. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, " le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites."

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUEQ. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords de constructions n'est pas réglementé en zone 1AUeq.

ARTICLE 1AUEQ. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1. Généralités

Il est rappelé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie prise en compte pour le stationnement d'un véhicule, accès compris, est de 25 m².

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

7.2. Règles générales concernant le stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

Tout ou partie des stationnements dédiés aux véhicules légers devront être perméables, sauf contraintes techniques dûment démontrées.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUEQ. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

En application de l'article R.111-2 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement. Chaque unité foncière ne doit être raccordée à la voie publique que par deux accès maximums.

8.2 - VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation. Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

ARTICLE 1AUEQ. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur.

En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2. Eaux pluviales

En cas de schéma directeur des eaux pluviales, ses règles s'appliquent.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

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.

Dans le cadre de la lutte contre le moustique tigre, il est recommandé :

- d'imposer des pentes minimales pour l'écoulement des eaux
- d'éviter que les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne permettent la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain.

Il est obligatoire de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

9.4- COLLECTE DES DECHETS ET DES ORDURES MENAGERES

Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets.

La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un système de pré-collecte en points d'apport volontaire devra être prévu sous la forme de containers collectifs, sur un emplacement dédié au sein de l'opération.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SES SOUS-SECTEURS

CARACTERE DE LA ZONE A :

Cette zone comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A permet l'aménagement, l'extension et la création de bâtiments agricoles ou liés à une activité agricole. Elle permet également l'extension et la construction d'annexes aux constructions existantes à usage d'habitation.

La zone A comprend par ailleurs 1 sous-secteur :

- **La zone Aco** : il s'agit d'une zone de corridor écologique à dominante agricole. Les possibilités de constructions sont réduites par rapport à la zone A « classique » afin de maintenir la fonctionnalité écologique de la zone.

Le plan de zonage distingue :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- Des changements de destination repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme ;
- Un secteur correspondant à l'ancien site de stockage de déchets de Vaux pour lequel une servitude est en cours d'instauration

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

	Constructions à usage...	A	Aco
Habitation			
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		
Equipements d'intérêt collectif et service public	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 spectacle		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		



Nouvelles constructions et changements de destination autorisés

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières

Nouvelles constructions et changements de destination interdits

ARTICLE A. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone A et de son sous-secteur Aco :

- Le stationnement, hors garage, et supérieur à trois mois, de caravanes isolées et de mobil-home,
- Les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 des zones A,
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10,00 mètres de large de part et d'autre des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue par suite d'un épisode pluvieux.

ARTICLE A. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur d'instauration de la servitude (site de Vaux) la constructibilité est régie par la servitude en annexe du PLU : les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'installation de stockage des déchets non dangereux sont interdites.

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone A et de son sous-secteur Aco :

- Le changement de destination des bâtiments sous réserve :
 - o D'être identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme
 - o D'être soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) de l'Ain,
 - o de respecter un périmètre minimum de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles en activité, sauf dans le cas d'activités d'agrotourisme liées à l'exploitation agricole sur place. Dans ce cas, le périmètre peut être inférieur à condition qu'il ne soit pas incompatible avec le bon fonctionnement de l'activité agricole et que les activités d'agrotourisme soient considérées comme des activités accessoires et qui ont pour support l'exploitation agricole.
 - o De bénéficier au logement, restauration, hébergement, bureaux ou autres équipements recevant du public
- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, ouvrages et aménagement compatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans la zone A uniquement :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole, à condition d'être nécessaires à la pérennité d'une exploitation existante et de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le

terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci,
- 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, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - o que ces locaux soient nécessaires pour le fonctionnement, la maintenance ou la surveillance des activités agricoles existantes dans la zone. Elles doivent justifier de la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour assurer le bon fonctionnement de l'activité.
 - o que leur surface de plancher ne dépasse pas 250 m² au total (construction principale et annexes)
 - o qu'elles s'inscrivent à proximité immédiate de l'exploitation agricole, sans excéder 100 m. Des contraintes particulières, dûment justifiées, peuvent toutefois permettre une implantation à une distance supérieure.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à une activité agricole, à condition :
 - o qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - o d'une surface existante initiale avant extension de 50m² de surface de plancher
 - o que la construction principale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
- Les travaux d'amélioration et de confortement des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - o que les emprises au sol totales créées, en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU, n'excèdent pas 50 m² (surfaces de plancher créées appliquées à l'ensemble des constructions annexes de l'unité foncière concernée),
 - o qu'elles soient situées à 30,00 mètres ou moins de la construction principale,
- Les piscines et bassins à condition d'être sur l'unité foncière de l'habitation,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé rendues nécessaires pour l'exploitation de la ligne ferroviaire.
- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, ouvrages et aménagement compatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions dans la zone Aco uniquement :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole, à condition d'être nécessaires à la pérennité d'une exploitation existante, de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages et qu'aucune autre alternative ne soit possible.
- Les extensions aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - o qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - o d'une surface initiale existante avant extension de 50m² de surface de plancher
 - o que la construction principale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
- Les travaux d'amélioration et de confortement des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les piscines et bassins à condition d'être sur l'unité foncière de l'habitation,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et sous réserve de la démonstration qu'il n'existe pas de solution alternative au sein d'une autre zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, ouvrages et aménagement compatibles avec la vocation de la zone.
- Au sein du périmètre de l'OAP n°4 du Projet touristique et durable du site de la Tour du Plantay et des abords exclusivement, sont autorisés en complément les aménagements, les ouvrages et les installations d'interprétation de l'environnement (sentier, observatoire) à condition de ne pas compromettre la préservation des sites environnementaux remarquables (ex : étangs, abords des cours d'eau).

Au sein des zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 ou qui seraient identifiées ultérieurement : toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages. Seuls peuvent être autorisés les aménagements rendus nécessaires pour la mise en valeur du site, l'amélioration de la fonctionnalité de la zone humide ou pour des raisons de sécurité et salubrité publique.

ARTICLE A. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas règlementée en dans la zone A.

ARTICLE A. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

■ Généralités

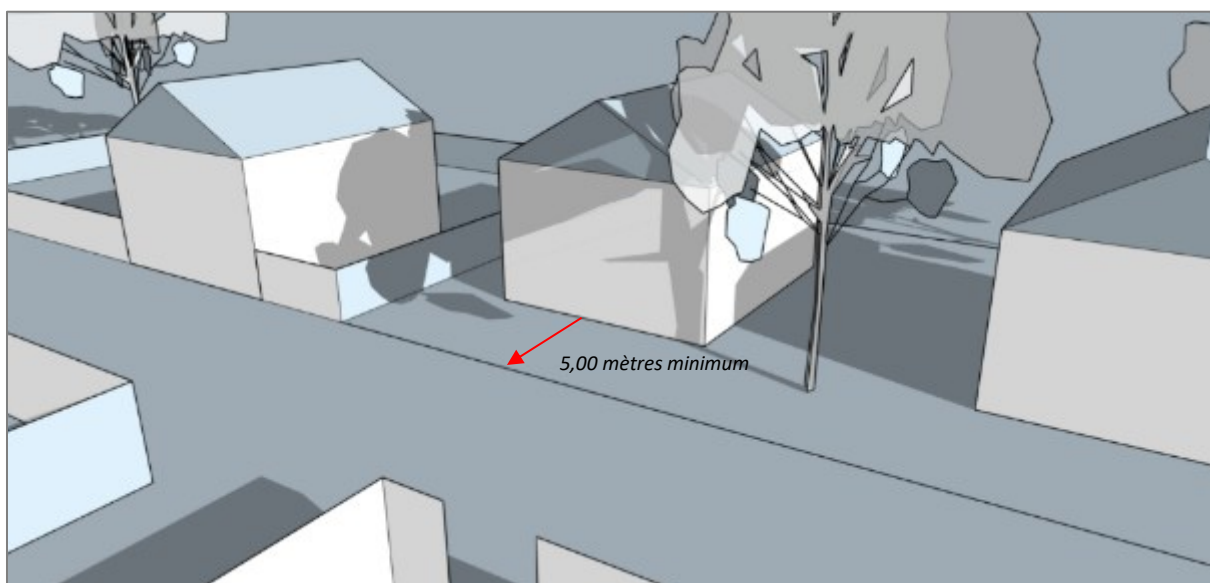
La distance par rapport aux voies existantes et à créer est mesurée par rapport à l'alignement de la voie ou depuis la limite de l'unité foncière.

Les règles d'implantations des constructions s'appliquent aux murs, saillies, balcons, encorbellements, ... situés au-delà de 4,50 mètres de hauteur, ainsi qu'aux débords de toiture supérieurs à 1,00 mètre.

L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

■ Règles générales applicables à l'ensemble des zones A

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5,00 mètres à compter de l'alignement de la voie ou depuis la limite de l'unité foncière.



L'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

■ Exceptions

Un recul différent peut être imposé dans les secteurs d'intersection pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul initial de la construction par rapport à la voie,

- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Généralités

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les clôtures peuvent s'implanter en limite séparative.

■ Règles générales applicables à l'ensemble des zones A

Les constructions pourront s'édifier sur les limites séparatives :

- En cas d'adossement sur un pignon aveugle situé sur la limite séparative,
- En cas d'extensions situées dans le prolongement d'une construction déjà implantée sur la limite séparative,
- En cas de constructions annexes, à condition qu'elles ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur (point le plus haut de la construction) et 8,00 mètres linéaires.

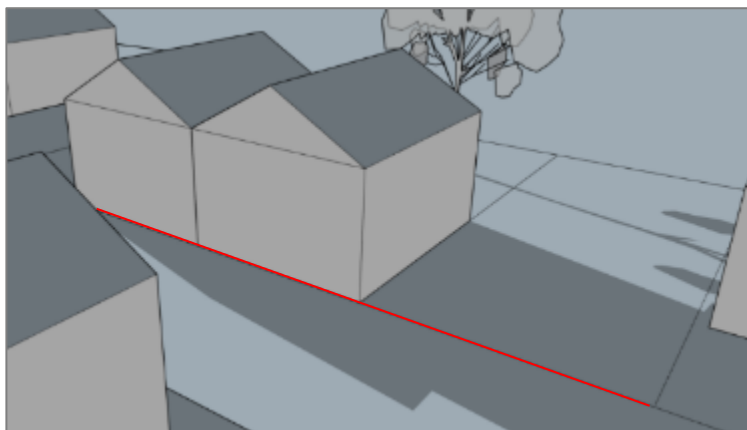


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives selon une distance « L » au moins égale à la moitié de la hauteur « H » des bâtiments, avec un retrait minimum de 3,00 mètres.

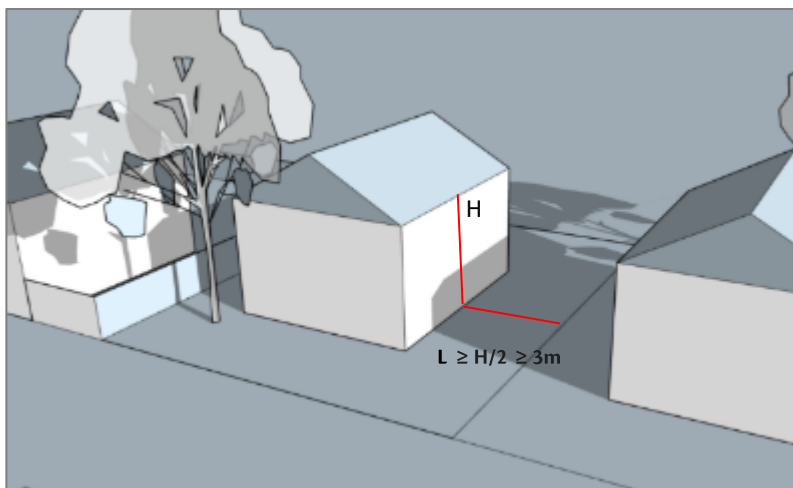


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ Généralités

Sont compris dans le calcul de l'emprise au sol : les constructions principales, les extensions et les constructions annexes, à l'exception des piscines et des bassins.

L'emprise au sol est exprimée en pourcentage, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

▪ Règle

Dans la mesure où les nouvelles constructions principales à usage d'habitation non liées aux besoins des activités agricoles sont interdites dans l'ensemble des zones A, l'emprise au sol n'est pas réglementée à l'échelle de l'unité foncière.

En revanche, sont réglementées lorsqu'elles sont autorisées :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Que ces locaux soient nécessaires pour le fonctionnement, la maintenance ou la surveillance des activités existantes dans la zone,
 - Que leur surface de plancher ne dépasse pas 250 m²,
 - Qu'ils soient implantés à moins de 30,00 mètres de l'exploitation.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - Que la construction principale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Que leurs emprises au sol n'excèdent pas 50 m², en une ou plusieurs fois,
 - Qu'elles soient situées à 30,00 mètres ou moins de la construction principale.

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

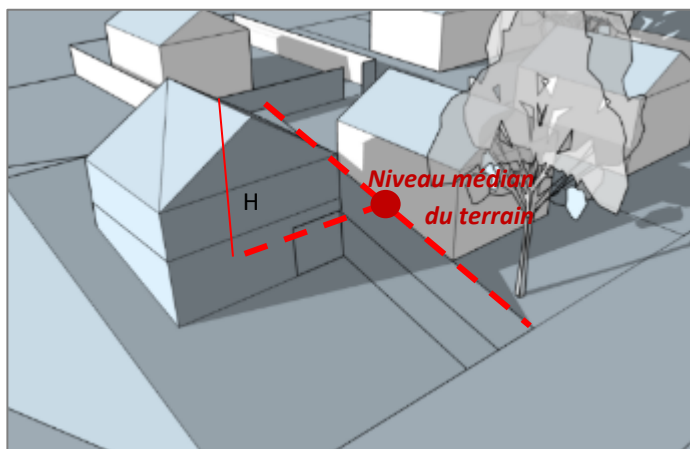
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▪ Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau médian du terrain avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation des constructions, à l'exception des terrains en pente. Jusqu'à :

- L'égout de toiture, on parle alors de « hauteur à l'égout » ou « à l'acrotère » dans le cas de constructions à toit plat ;
- Le point le plus haut de la construction, on parle alors de « hauteur maximale ».



Calcul de la hauteur d'une construction à partir du niveau médian du terrain

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être calculée à partir de l'altimétrie du terrain naturel avant-projet, et doit être comptée au niveau du point médian de la construction.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à l'exploitation agricole sont exclus du calcul de la hauteur.

▪ Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement, la hauteur maximale est fixée à R+1+C, soit :

- 6,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- 9,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- En cas d'extension afin de respecter la continuité des lignes de faîtage ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

ARTICLE A. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Généralités

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, " le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites."

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

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (cf. *article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme*) devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

5.2. [Implantation des constructions et volumétrie](#)

Afin de tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente, la base de la construction pourra dépasser de 30 cm maximum le niveau du sol naturel du terrain avant projet.

La création de demi-niveaux est autorisée.

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

5.3. [Toitures](#)

▪ [Règles applicables à l'ensemble des zones A](#)

- [Pour les toitures à pans](#) :

Ne sont autorisées que les toitures à 2, 3 ou 4 pans par volume bâti, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. La pente doit être comprise entre 20% et 50%, excepté pour les constructions annexes.

Les toitures à 1 seul pan sont interdites excepté pour les constructions annexes accolées ou non accolées à la construction principale.

L'aspect et les matériaux employés doivent s'intégrer dans l'environnement bâti proche.

Des exceptions pourront être tolérées dans le cadre de mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

- [Pour les toitures plates](#) :

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles assurent véritablement un rôle de terrasse en continuité d'un niveau habitable. Elles sont aussi admises dans le cas de petits volumes en articulation de volumes plus importants.

Ce type de toitures, à l'instar des autres toitures non traditionnelles, devront justifier une intégration architecturale et paysagère dans l'environnement proche.

▪ [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

5.4. [Clôtures](#)

▪ [Généralités](#)

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel du terrain le plus haut des deux propriétés contigües.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant.

▪ [Règles applicables à l'ensemble des zones](#)

A l'exception des clôtures nécessaires à l'exploitation agricoles, les clôtures implantées dans ces zones agricoles doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. Pour cela, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 mètre,
- n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune,
- être constituées de matériaux naturels ou traditionnels

Elles doivent être d'aspect naturel : haies champêtres composées d'**essences locales du territoire** (cf. Annexe 3 du présent règlement). Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 ou 5 rangées de fils à condition de prévoir des ajours de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler et de ne pas construire de soubassement en béton.

▪ Règles applicables à l'ensemble de la zone Aco

Dans un souci de perméabilité des espaces naturels et agricoles, et de libre-passage de la faune, les clôtures sont fortement déconseillées en zone Aco. En cas d'aménagement de clôtures, celles-ci devront être d'aspect naturel : haies champêtres composées d'**essences locales du territoire** (cf. Annexe 3 du présent règlement). Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 ou 5 rangées de fils à condition de prévoir des ajours de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler et de ne pas construire de soubassement en béton.

▪ Exceptions

Des règles différentes peuvent être imposées dans les secteurs d'intersection pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension ou d'adossement à une clôture existante,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

5.5. Energies renouvelables

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager, sont autorisés :

- Les capteurs solaires en façade et sur les toitures,
- Les couvertures végétalisées,
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.

Des exceptions aux règles énoncées ci-avant pourront être tolérées dans le cadre de mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

ARTICLE A. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'**essences locales*** du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) est recommandé.

** Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 14.*

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être remplacées en quantité équivalente.

6.2. Règles générales

Les aires de stationnement devront être paysagées et plantées dès la deuxième place créée.

Dans la zone Aco uniquement, les aires de stationnement devront obligatoirement être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE A. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1. Généralités

Il est rappelé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie prise en compte pour le stationnement d'un véhicule, accès compris, est de 25 m².

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

7.2. Règles générales concernant le stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

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

Pour tout autre établissement public ou privé, le nombre de places de stationnement réalisées doit être dimensionné pour assurer le stationnement des visiteurs, du personnel ainsi que le garage et la manœuvre des véhicules de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, le pétitionnaire peut réaliser des places de stationnement sur une autre unité foncière à condition :

- que celle-ci ne soit pas distante de plus de 300,00 mètres de la construction principale,
- qu'elle soit effectivement affectée aux usagers de la construction principale, projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

7.3. Règles générales concernant le stationnement des véhicules électriques ou hybrides

Des dispositifs facilitant l'accueil d'une borne de recharge des véhicules électriques ou hybrides seront mis en place.

7.4. Règles générales concernant le stationnement vélos

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

En application de l'article R.111-2 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement. Chaque unité foncière ne doit être raccordée à la voie publique que par deux accès maximums.

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que deux véhicules puissent stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté.

Pour ce faire, un sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres x 5,00 mètres devra être prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

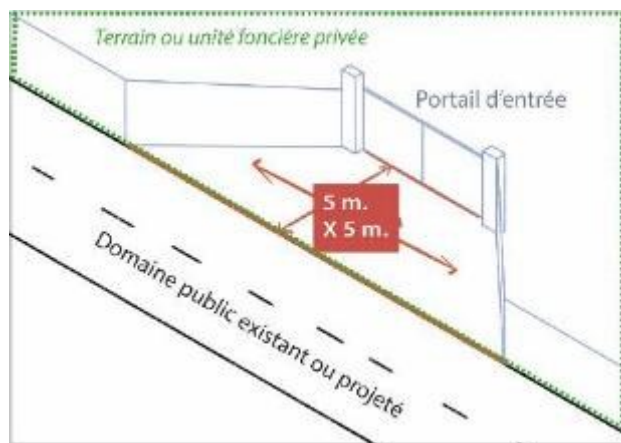


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

En cas d'impossibilité technique, un sas d'entrée d'une surface minimum de 2,50 mètres x 10,00 mètres sera prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

8.2 - VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; elles devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement.

ARTICLE A. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur.

En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2. Eaux pluviales

En cas de schéma directeur des eaux pluviales, ses règles s'appliquent.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

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.

Dans le cadre de la lutte contre le moustique tigre, il est recommandé :

- d'imposer des pentes minimales pour l'écoulement des eaux
- d'éviter que les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne permettent la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée.

Il est obligatoire de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SOUS-SECTEURS

CARACTERE DE LA ZONE N :

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également des constructions à usage d'habitations existantes pour lesquelles des évolutions et adaptations du bâti (extensions et constructions annexes) sont autorisées.

La zone N comprend par ailleurs 2 sous-secteurs :

- **La zone Nco** : il s'agit d'une zone de corridor écologique à dominante naturelle. Les possibilités de constructions sont réduites par rapport à la zone N « classique » afin de maintenir la fonctionnalité écologique de la zone.
- **La zone Nre** : il s'agit d'une zone de réservoir de biodiversité. Elle limite fortement la constructibilité en raison de la présence de risques, et/ou de périmètres de protection environnementale (site Natura 2000) et/ou d'inventaires locaux (inventaire des zones humides du département de l'Ain).

Le plan de zonage distingue :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, dont la liste est présentée à l'Annexe n°1 du présent règlement ;
- Des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, notamment les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.
- Un secteur correspondant à l'ancien site de stockage de déchets de Vaux pour lequel une servitude est en cours d'instauration

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Constructions à usage...		N	Nco	Nre
Habitation				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôts			
	Bureaux			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et service public	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 spectacle			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			

	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

	Nouvelles constructions et changements de destination autorisés
	Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières
	Nouvelles constructions et changements de destination interdits

ARTICLE N. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs Nco et Nre**

- Toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 des zones N,
- Le stationnement, hors garage, et supérieur à trois mois, de caravanes isolées et de mobil-home,
- Les dépôts de véhicules, et de matériaux inertes,
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 des zones N,
- Toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux dans une bande minimum de 10,00 mètres de large de part et d'autre des cours d'eau, des ruisseaux et de tout axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant faire transiter un débit de crue par suite d'un épisode pluvieux.

ARTICLE N. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur d'instauration de la servitude (site de Vaux) la constructibilité est régie par la servitude en annexe du PLU : les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'installation de stockage des déchets non dangereux sont interdites.

Sont autorisés sous conditions **dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs**

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme. Ce changement de destination demeure soumis à l'avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) de l'Ain,
- Les affouillements et les exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions, ouvrages et aménagement compatibles avec la vocation de la zone.

Sont autorisés sous conditions **dans l'ensemble de la zone N uniquement** :

- Les nouvelles constructions et installations forestières à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à une activité forestière, à condition :
 - o qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - o d'une surface existante initiale avant extension de 50m² de surface de plancher

- que la construction principale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
- Les travaux d'amélioration et de confortement des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - que les emprises au sol totales créées, en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU, n'excèdent pas 50 m² (surfaces de plancher créées appliquées à l'ensemble des constructions annexes de l'unité foncière concernée),
 - qu'elles soient situées à 30,00 mètres ou moins de la construction principale,
- Les piscines et bassins à condition d'être sur l'unité foncière de l'habitation,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les locaux techniques et industriels d'administrations publiques et assimilés ainsi que les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilé rendues nécessaires pour l'exploitation de la ligne ferroviaire.
- Au sein du périmètre de l'OAP n°4 du Projet touristique et durable du site de la Tour du Plantay et des abords exclusivement, sont autorisés en complément les aménagements, les ouvrages et les installations d'interprétation de l'environnement (sentier, observatoire) à condition de ne pas compromettre la préservation des sites environnementaux remarquables (ex : étangs, abords des cours d'eau).

Sont autorisés sous conditions **dans l'ensemble de la zone Nco uniquement** :

- Les nouvelles constructions et installations forestières à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages,
- Les travaux d'amélioration et de confortement des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les extensions aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - que la construction principale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
- Les piscines et bassins à condition d'être sur l'unité foncière de l'habitation,
- Les travaux, les aménagements, les ouvrages et les installations nécessaires à la maintenance des équipements d'intérêt collectif et de service public existants dans la zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

Sont autorisés sous conditions **dans la zone Nre uniquement** :

- Les travaux, les aménagements, les ouvrages et les installations nécessaires à la maintenance des équipements d'intérêt collectif et de service public existants dans la zone, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Au sein du périmètre de l'OAP n°4 du Projet touristique et durable du site de la Tour du Plantay et des abords exclusivement, sont autorisés en complément les aménagements, les ouvrages et les installations d'interprétation de l'environnement (sentier, observatoire) à condition de ne pas compromettre la préservation des sites environnementaux remarquables (ex : étangs, abords des cours d'eau) et sous réserve du respect des dispositions de l'OAP.

En sus, au **sein des zones humides identifiées au titre de l'article L151-23** : toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages. Seuls peuvent être autorisés les aménagements rendus nécessaires pour la mise en valeur du site, l'amélioration de la fonctionnalité de la zone humide ou pour des raisons de sécurité et salubrité publique.

ARTICLE N. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La mixité fonctionnelle et sociale n'est pas règlementée en zone N.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

■ Généralités

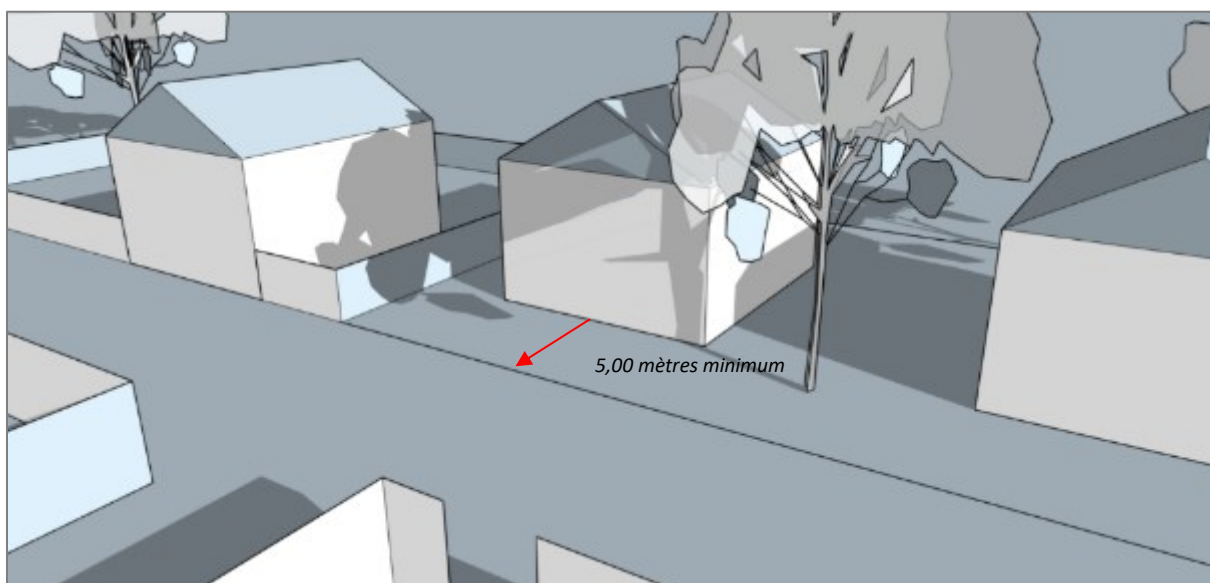
La distance par rapport aux voies existantes et à créer est mesurée par rapport à l'alignement de la voie ou depuis la limite de l'unité foncière.

Les règles d'implantations des constructions s'appliquent aux murs, saillies, balcons, encorbellements, ... situés au-delà de 4,50 mètres de hauteur, ainsi qu'aux débords de toiture supérieurs à 1,00 mètre.

L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

■ Règles générales applicables à l'ensemble des zones N

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5,00 mètres à compter de l'alignement de la voie ou depuis la limite de l'unité foncière.



L'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

■ Exceptions

Un recul différent peut être imposé dans les secteurs d'intersection pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul initial de la construction par rapport à la voie,

- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Généralités

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions.

Les clôtures peuvent s'implanter en limite séparative.

■ Règles générales applicables à l'ensemble des zones N

Les constructions pourront s'édifier sur les limites séparatives :

- En cas d'adossement sur un pignon aveugle situé sur la limite séparative,
- En cas d'extensions situées dans le prolongement d'une construction déjà implantée sur la limite séparative,
- En cas de constructions annexes, à condition qu'elles ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur (point le plus haut de la construction) et 8,00 mètres linéaires.

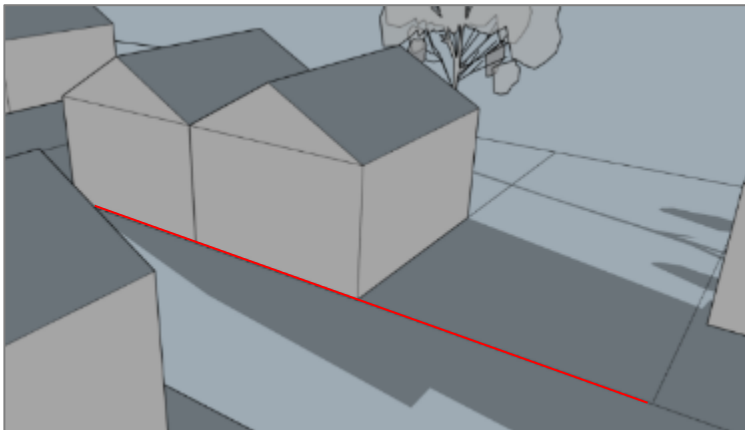


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives selon une distance « L » au moins égale à la moitié de la hauteur « H » des bâtiments, avec un retrait minimum de 3,00 mètres.

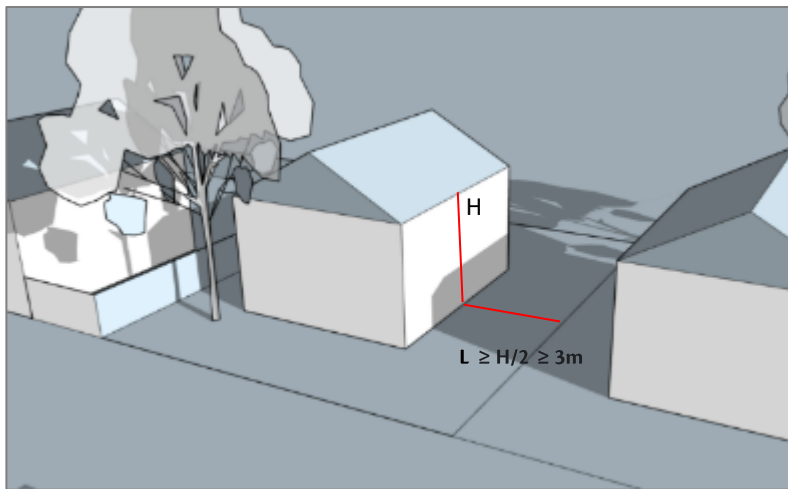


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension d'une construction déjà implantée sur limite ou partiellement incluse dans la bande de retrait,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

▪ Généralités

Sont compris dans le calcul de l'emprise au sol : les constructions principales, les extensions et les constructions annexes, à l'exception des piscines et des bassins.

L'emprise au sol est exprimée en pourcentage, par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

▪ Règle

Dans la mesure où les nouvelles constructions principales à usage d'habitation sont interdites dans l'ensemble des zones N, l'emprise au sol n'est pas réglementée à l'échelle de l'unité foncière.

En revanche, sont réglementées lorsqu'elles sont autorisées, **dans la zone N** :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :

- Qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - Que la construction principale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - Que leurs emprises au sol n'excèdent pas 50 m², en une ou plusieurs fois,
 - Qu'elles soient situées à 30,00 mètres ou moins de la construction principale.

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

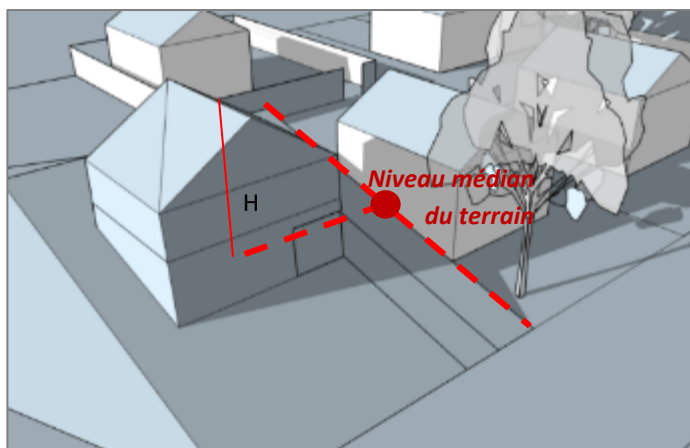
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▪ Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau médian du terrain avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation des constructions, à l'exception des terrains en pente. Jusqu'à :

- L'égout de toiture, on parle alors de « hauteur à l'égout » ou « à l'acrotère » dans le cas de constructions à toit plat ;
- Le point le plus haut de la construction, on parle alors de « hauteur maximale ».



Calcul de la hauteur d'une construction à partir du niveau médian du terrain

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur doit être calculée à partir de l'altimétrie du terrain naturel avant projet, et doit être comptée au niveau du point médian de la construction.

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

▪ Règle générale

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement, la hauteur maximale est fixée à R+1+C, soit :

- 6,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- 9,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, la hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- En cas d'extension afin de respecter la continuité des lignes de faîtage ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

ARTICLE N. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.1. Généralités

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, " le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites."

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

Les éléments identifiés au plan de zonage en tant que patrimoine bâti ou paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (cf. article L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme) devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention.

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes d'aspect local.

5.2. Implantation des constructions et volumétrie

Afin de tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente, la base de la construction pourra dépasser de 30 cm maximum le niveau du sol naturel du terrain avant projet.

La création de demi-niveaux est autorisée.

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

5.3. Toitures

- [Règles applicables à l'ensemble des zones N](#)

- [Pour les toitures à pans](#) :

Ne sont autorisées que les toitures à 2, 3 ou 4 pans par volume bâti, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension. La pente doit être comprise entre 20% et 50%, excepté pour les constructions annexes.

Les toitures à 1 seul pan sont interdites excepté pour les constructions annexes accolées ou non accolées à la construction principale.

L'aspect et les matériaux employés doivent s'intégrer dans l'environnement bâti proche.

Des exceptions pourront être tolérées dans le cadre de mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

- [Pour les toitures plates](#) :

Les toitures terrasses sont interdites sauf si elles assurent véritablement un rôle de terrasse en continuité d'un niveau habitable. Elles sont aussi admises dans le cas de petits volumes en articulation de volumes plus importants.

Ce type de toitures, à l'instar des autres toitures non traditionnelles, devront justifier une intégration architecturale et paysagère dans l'environnement proche.

- [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

5.4. Clôtures

- [Généralités](#)

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel du terrain le plus haut des deux propriétés contigües.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant.

- [Règles applicables à l'ensemble des zones](#)

Les clôtures implantées dans ces zones naturelles ou forestières doivent permettre la libre circulation des animaux sauvages. Pour cela, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 mètre,
- n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune,
- être constituées de matériaux naturels ou traditionnels

Elles doivent être d'aspect naturel : haies champêtres composées d'**essences locales du territoire** (cf. Annexe 3 du présent règlement). Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 ou 5 rangées de fils à condition de prévoir des ajours de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler et de ne pas construire de soubassement en béton.

▪ Exceptions

Des règles différentes peuvent être imposées dans les secteurs d'intersection pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension ou d'adossement à une clôture existante,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

5.5. Energies renouvelables

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager, sont autorisés :

- Les capteurs solaires en façade et sur les toitures,
- Les couvertures végétalisées,
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.

Des exceptions aux règles énoncées ci-avant pourront être tolérées dans le cadre de mesures visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments.

ARTICLE N. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'**essences locales*** du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) est recommandé.

** Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 14.*

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être remplacées en quantité équivalente.

6.2. Règles générales

Les aires de stationnement devront être paysagées et plantées dès la deuxième place créée.

Dans les zones Nco et Nre uniquement, les aires de stationnement devront obligatoirement être réalisées avec des matériaux perméables.

ARTICLE N. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1. Généralités

Il est rappelé que le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie prise en compte pour le stationnement d'un véhicule, accès compris, est de 25 m².

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

7.2. Règles générales concernant le stationnement des véhicules motorisés

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

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

Pour tout autre établissement public ou privé, le nombre de places de stationnement réalisées doit être dimensionné pour assurer le stationnement des visiteurs, du personnel ainsi que le garage et la manœuvre des véhicules de livraison.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, le pétitionnaire peut réaliser des places de stationnement sur une autre unité foncière à condition :

- que celle-ci ne soit pas distante de plus de 300,00 mètres de la construction principale,
- qu'elle soit effectivement affectée aux usagers de la construction principale, projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

7.3. Règles générales concernant le stationnement des véhicules électriques ou hybrides

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage.

7.4. Règles générales concernant le stationnement vélos

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé, à hauteur de 1 emplacement minimum pour 100 m² de surface de plancher créée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8.1 - ACCES

En application de l'article R.111-2 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.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement. Chaque unité foncière ne doit être raccordée à la voie publique que par deux accès maximums.

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte que deux véhicules puissent stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté.

Pour ce faire, un sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres x 5,00 mètres devra être prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

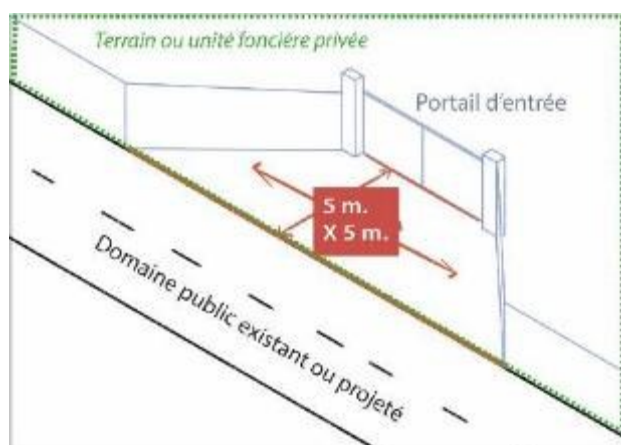


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

En cas d'impossibilité technique, un sas d'entrée d'une surface minimum de 2,50 mètres x 10,00 mètres sera prévu sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée.

8.2 - VOIRIES

Les voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; elles devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement.

ARTICLE N. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

9.1- EAU POTABLE

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur.

En zone définie en assainissement non-collectif au zonage d'assainissement, un dispositif d'assainissement non-collectif conforme au zonage d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités de toutes sortes dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

2. Eaux pluviales

En cas de schéma directeur des eaux pluviales, ses règles s'appliquent.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales.

L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

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.

Dans le cadre de la lutte contre le moustique tigre, il est recommandé :

- d'imposer des pentes minimales pour l'écoulement des eaux
- d'éviter que les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne permettent la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être réalisées en souterrain, sauf impossibilité technique justifiée.

Il est obligatoire de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « STECAL »

CARACTERE DE LA ZONE STECAL :

En application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, les zones A et N comportent des STECAL, Secteurs de taille et capacité d'accueil limités. Le PLU de Le Plantay compte 3 STECAL répartis sur le territoire.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques présentées ci-après.

Le plan de zonage distingue :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, dont la liste est présentée à l'Annexe n°1 du présent règlement ;
- Des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, notamment les sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-38 du code de l'urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

	Constructions à usage...	Abb	At	Nt
Habitation				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activité de service avec l'accueil d'une clientèle			
	Hôtel			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie			
	Entrepôts			
	Bureaux			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
Equipements d'intérêt collectif et service public	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 spectacle			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			



Nouvelles constructions et changements de destination autorisés

Nouvelles constructions et changements de destination autorisés sous conditions particulières

Nouvelles constructions et changements de destination interdits

ARTICLE STECAL. 2 : OCCUPATIONS DU SOL AUTORISEES MAIS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes, présentées dans le tableau ci-dessous, par STECAL :

Nom STECAL	Intitulé	Règle d’emprise au sol
Abb	Développement mesuré des activités présentes à l’Abbaye Notre Dame des Dombes	<u>Pour les destinations suivantes :</u> • lieux de culte • établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale • exploitation agricole • hôtels • artisanat et commerce de détail • activité de service avec l’accueil d’une clientèle • restauration <u>sont admis :</u> - l’aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - le changement de destination vers les destinations et sous-destinations autorisées, - les constructions nouvelles sous conditions cumulatives suivantes : ▪ l’alimentation en eau potable est possible par le réseau public, ▪ l’assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le tènement du projet et adapté à la nature du sol, ▪ la desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l’opération, ▪ le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l’opération.
At	Projet agricole et touristique durable en lien avec l’ancienne ferme du Jonc	<u>Pour les destinations suivantes :</u> • exploitation agricole • autres hébergements touristiques • salles d’art et de spectacles • artisanat et commerce de détail • activité de service avec l’accueil d’une clientèle • restauration • autres équipements recevant du public • locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>sont admis :</u> - l’aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - le changement de destination vers les destinations et sous-destinations autorisées,

		En complément pour les exploitations agricoles sont admises les constructions nouvelles sous réserve des conditions exprimées au sein de l'article 2 de la zone A.
Nt	Projet touristique et culturel durable valorisant la Tour du Plantay et ses abords	<u>Pour les destinations suivantes :</u> • activité de service avec l'accueil d'une clientèle • autres équipements recevant du public • locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <u>sont admis :</u> - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - le changement de destination vers les destinations et sous-destinations autorisées,

▪ [Exceptions](#)

Se reporter complémentairement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

ARTICLE STECAL. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE STECAL. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter complémentirement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter complémentirement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se reporter complémentirement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Règle

L'emprise au sol définie ci-après doit être entendue comme la surface totale de l'ensemble des constructions autorisées.

Elle ne doit pas dépasser :

Nom STECAL	Intitulé	Règle d'emprise au sol
Abb	Développement mesuré des activités présentes à l'Abbaye Notre Dame des Dombes	L'emprise au sol nouvelle des constructions autorisées autres qu'agricoles ne devra pas excéder 250 m² . L'emprise n'est pas règlementée pour les exploitations agricoles autorisées.
At	Projet agricole et touristique durable en lien avec l'ancienne ferme du Jonc	L'emprise n'est pas règlementée pour les exploitations agricoles autorisées.

Nt	Projet touristique et culturel durable valorisant la Tour du Plantay et ses abords	L'emprise au sol nouvelle des constructions autorisées (extension uniquement) ne devra pas excéder 100 m² .
-----------	--	--

▪ [Exceptions](#)

Se reporter complémentairement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

4.5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▪ [Règle](#)

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

Nom STECAL	Intitulé	Règle d'emprise au sol
Abb	Développement mesuré des activités présentes à l'Abbaye Notre Dame des Dombes	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existant dans la zone.
At	Projet agricole et touristique durable en lien avec l'ancienne ferme du Jonc	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existant dans la zone.
Nt	Projet touristique et culturel durable valorisant la Tour du Plantay et ses abords	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit 1 niveau maximum .

▪ [Exceptions](#)

Se reporter complémentairement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

ARTICLE STECAL. 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les caractéristiques architecturales des projets devront veiller au respect des patrimoines historiques dans lequel ils s'inscrivent. L'avis de l'architecte conseil ou de l'UDAP est requis en amont des dépôts des autorisation d'urbanisme.

Les autres dispositions des articles 5 des zones A et N s'appliquent également dans la mesure où ils répondent à l'objectif premier de préservation de la qualité des sites.

ARTICLE STECAL. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter complémentirement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

ARTICLE STECAL. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter complémentirement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE STECAL. 8 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se reporter complémentirement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

ARTICLE STECAL. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Se reporter complémentirement au règlement de la zone A ou de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

TITRE VI : ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE N°1 – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Nom	Bénéficiaire	Parcelles	Surface	Destination
ER1	Commune de Le Plantay	A737	0,3 ha	Création d'un équipement public et/ou parking pour l'école
ER2	Commune de Le Plantay	A950, A223, B165, B403, B402, B437, B435 & B8	0,43 ha	Création d'un cheminement doux
ER3	Commune de Le Plantay	A1062	0,04 ha	Agrandissement du parking du cimetière
ER4	Commune de Le Plantay	A714	0,1 ha	Aménagement pour du stationnement sur site
ER5	Commune de Le Plantay	A745	0,98 ha	Aménagement d'une aire naturelle de loisirs
ER6	Commune de Le Plantay	B169	0,002 ha	Aménagement d'un accès au lavoir

ANNEXE N°2 – LEXIQUE

LEXIQUE DU REGLEMENT

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

*Les définitions suivies d'un * ne figurent pas dans le lexique national de l'urbanisme.*

Accès*

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ...

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Acrotère*

L'acrotère est un élément de façade situé au-dessus de la toiture ou du toit-terrasse et constituant des rebords ou des garde-corps.



Acrotère sur un toit-terrasse végétalisé

Affouillement et exhaussement*

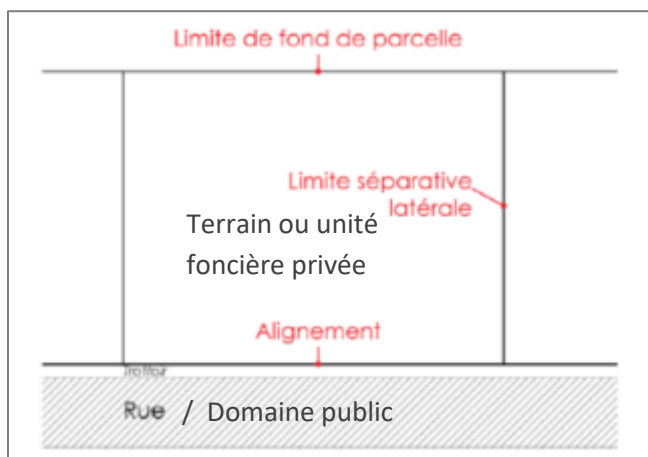
L'affouillement constitue l'action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.

L'exhaussement constitue l'action de rehausser un terrain en apportant des matériaux.

Il convient de distinguer les carrières qui sont des extractions dont le but premier est le prélèvement à des fins d'utilisation des matériaux, aux affouillements dont le but est la réalisation d'un ouvrage (mare, plan d'eau...), le prélèvement des matériaux étant nécessaire à cette réalisation.

Alignement*

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le terrain ou l'unité foncière privée.



Arbre de haute tige*

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Un bâtiment est une construction couverte et close. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté d'un système de fermeture permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc pas être considérés comme des bâtiments, les constructions qui ne sont pas closes en raison de l'absence totale ou partielle de façades, de l'absence de toiture ou de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation.

Certificat d'urbanisme*

Le certificat d'urbanisme, en fonction de la demande présentée :

- a) Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ;
- b) Indique en outre, lorsque la demande a précisé la nature de l'opération envisagée ainsi que la localisation approximative et la destination des bâtiments projetés, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus (art. L.410-1 du Code de l'Urbanisme)

Clôture*

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Construction

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.

Construction annexe*

Les constructions annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur la même unité foncière, dont le fonctionnement est lié à cette habitation : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être reliée directement à la construction principale par une porte de communication entre les deux constructions, auquel cas il ne s'agit plus d'une annexe mais d'une extension (voir définition ci-après).

La surface de plancher maximale d'une construction annexe ne doit pas excéder 30 m², exceptés les bâtiments à vocation d'activités économiques et touristiques.

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut du bâtiment. Afin de concilier la possibilité de construire des constructions annexes avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestière d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe peut être défini dans le PLU. Dans le département de l'Ain, la Commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) autorise la distance d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation jusqu'à 30 mètres au maximum.

Construction annexe non complémentaire d'une construction principale*

Construction secondaire bâtie sur la même unité foncière que la construction principale, avec laquelle elle n'entretient aucun lien fonctionnel.

Construction existante

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

Desserte*

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Droit de Préemption Urbain (DPU)*

Les communes couvertes par un PLU peuvent par délibération instaurer un Droit de Préemption Urbain sur tout ou partie de leurs zones urbaines ou à urbaniser.

Emplacement réservé*

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Emprise*

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

Emprise au sol

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 toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol prend en compte l'épaisseur des murs, les surfaces closes et couvertes aménagées (ex : garage), les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux, les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade, les rampes d'accès aux constructions, les bassins de piscines et les bassins de rétention maçonnés.

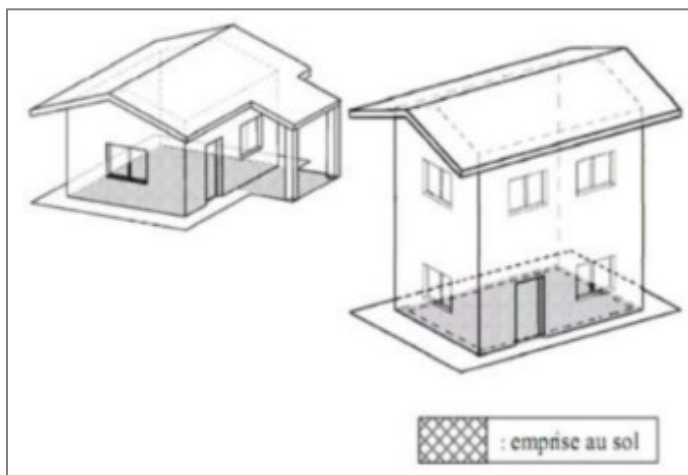


Schéma de principe de l'emprise au sol des constructions

Espaces boisés classés (EBC)*

Le Plan Local d'Urbanisme peut 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, des plantations d'alignements. 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, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier. Les Espaces Boisés Classés repérés au plan de zonage du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Espace perméable*

Un espace perméable est un espace qui répond aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Un espace libre de toute construction ;
- Un espace bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. L'extension doit également constituer un ensemble architectural en cohérence avec la construction principale. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre les deux bâtiments, soit par adjonction (ex : piscine ou terrasse dans le prolongement du bâtiment principal).

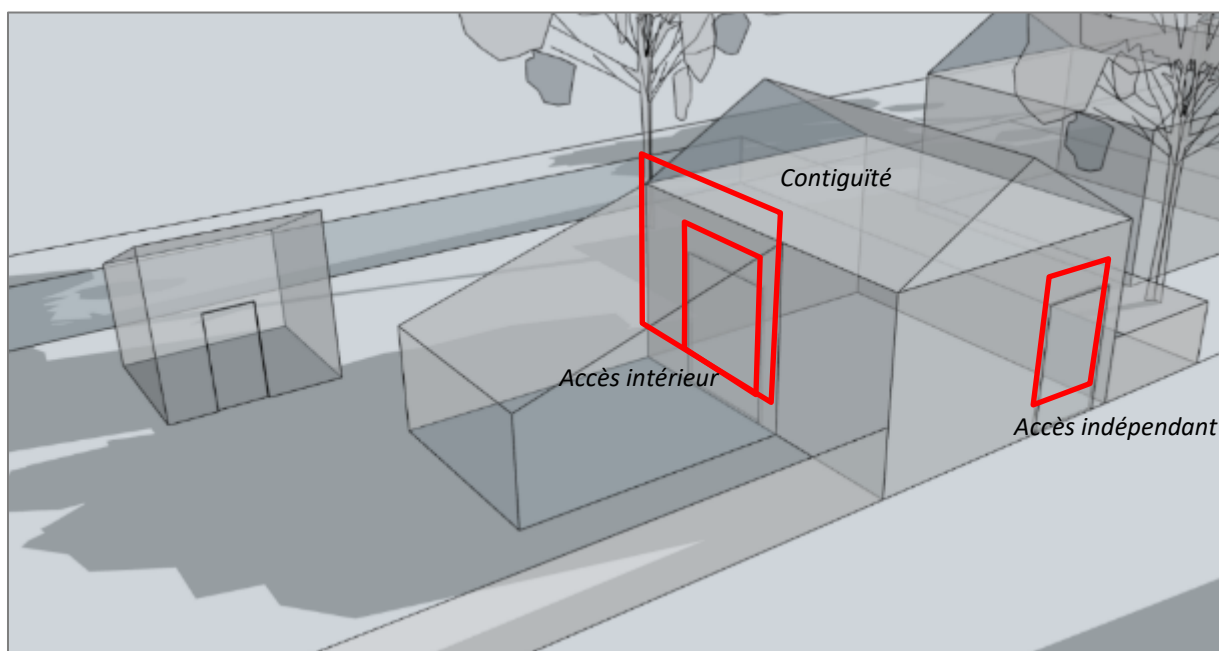


Schéma de principe des extensions

Façades

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.

Faîtage*

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, et par extension, la partie supérieure d'un comble.



Lignes de faîtages (en rouge) dans le sens de la plus grande longueur (Dreffia, CAUE de l'Ain)

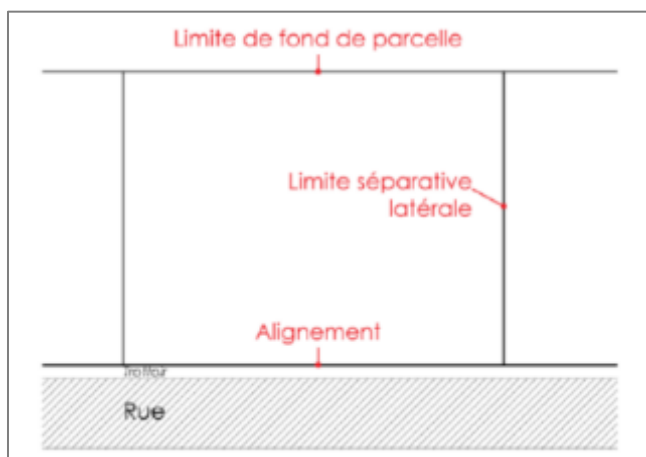
Hauteur

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 selon une ligne droite et verticale. La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du sol naturel (sol avant travaux) à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre en compte correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toits-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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 et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Mur de soutènement

Un mur de soutènement est un mur vertical qui permet de contenir des terres sur une surface réduite. La retenue des terres par un mur de soutènement répond à des besoins multiples : préserver les routes et les chemins des éboulements et des glissements de terrain, structurer une berge naturelle, rendre cultivables des zones pentues et limiter l'érosion par ruissellement, ...

Opération d'aménagement d'ensemble*

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis d'aménager ou groupés, les permis valant division, ...

Ouvrages publics*

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

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 de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, ...

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)*

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, 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.

Saillie

Une saillie désigne une avancée qu'ont les membres, les ornements ou les moulures au-delà du « nu » des murs (ex : pilastres, chambranles, plinthes, archivoltes, corniches, balcons, ...).

Sol naturel

La notion de « sol naturel » permet de déterminer la hauteur maximale des constructions. Le sol naturel correspond au sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire. Le dossier de la demande doit contenir les éléments utiles à cette exacte mesure.

Surface de plancher*

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètres, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Sont déduites du calcul : les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés et les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Terrain d'assiette (ou unité foncière)*

Le terrain d'assiette (ou l'unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voie et emprise publique

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...). Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques, ...

Voie privée*

Voie qui n'appartient pas au domaine public tel que défini par l'article L111-1 du code de la voirie routière. Elle peut être ouverte ou non à la circulation du public.

Une voie privée peut constituer une voie de desserte, à condition d'être utilisable par plusieurs propriétés et d'être ouverte à la circulation du public.

LEXIQUE DES ABRÉVIATIONS

ABF :	Architecte des Bâtiments de France
ADS :	Application du Droit des Sols
CAUE :	Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement
CDPENAF :	Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers
CDNPS :	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CES :	Coefficient d'Emprise au sol
COS :	Coefficient d'Occupation des Sols
CU :	Certificat d'urbanisme
DAC :	Document d'Aménagement Commercial
DIA :	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DOO :	Document d'Orientations et d'Objectifs (du SCOT)
DPU :	Droit de Préemption Urbain
DUP :	Déclaration d'Utilité Publique
EPF :	Établissement Public Foncier
ICPE :	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
OAP :	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDU :	Plan de Déplacement Urbain
PEB :	Plan d'Exposition au Bruit
PGRI :	Plan de Gestion des Risques d'Inondation
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PSMV :	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
PUP :	Projet Urbain Partenarial
SAGE :	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SDAGE :	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDENS :	Schéma Départemental d'Espaces Naturels Sensibles
SDP :	Surface de plancher (ex SHON)
SRADDET :	Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
STECAL :	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée
ZAC :	Zone d'Aménagement Concerté
ZACOM :	Zone d'Aménagement Commercial
ZAD :	Zone d'Aménagement Différée
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique

ANNEXE N°3 – LISTE DES ESSENCES LOCALES DU TERRITOIRE

Cf. OAP Thématique TVB

Ce document constitue une liste de référence des essences locales à planter, annexée au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Elle recense plusieurs espèces végétales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire communal. Cette liste, non exhaustive, vise à favoriser l'utilisation d'espèces locales et résilientes dans les projets d'aménagement, de replantation ou de renaturation, tant en zone urbaine qu'en zone naturelle ou agricole, notamment dans le cadre :

- De plantations compensatoires en cas d'abattage,
- D'aménagements paysagers liés aux permis de construire,
- De mesures de végétalisation imposées par le règlement du PLU.

Légende de la palette végétale :

Potentiel allergisant	Faible/ négligeable	Peuvent être plantées partout, pas de risques
	Modéré	À ne pas planter en grandes quantités en zone d'habitation ou de séjour
	Fort	À ne pas planter en zone d'habitation ou de séjour
Indigénat	Essence locale à privilégier dans les plantations	
Maladie	Essence pouvant être sensible aux maladies	

Palette végétale :

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Vulnérable aux maladies	Supporte les milieux humides
Arbre > 20 m					
Aulne commun <i>Alnus glutinosa</i>	oui	Fort	Février-Mars	X	X
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Chêne chevelu <i>Quercus cerris</i>		Modéré	Avril-Mai		
Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>	oui	Modéré	Mai		
Érable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	oui	Modéré	Mai		
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	oui	Fort		X	X

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Vulnérable aux maladies	Supporte les milieux humides
Noyer commun <i>Juglans Regia</i>			Mai		
Peuplier tremble <i>Populus tremula</i>	oui		Mars-Avril		X
Pin sylvestre <i>Pinus sylvestris</i>			Avril-Mai		
Platane commun <i>Platanus x acerifolia</i>			Avril-Mai		
Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	oui	Modéré	Juin-Juillet		
Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>	oui	Fort	Juin-Juillet		
Arbre – 15 à 20 m					
Châtaignier commun <i>Castanea sativa</i>			Juin-Juillet		
Merisier <i>Prunus avium</i>	oui		Avril	X	
Micocoulier de Provence <i>Celtis australis</i>			Septembre- Octobre		
Saule blanc <i>Salix alba</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		X
Pin parasol <i>Pinus pinea</i>					
Sophora <i>Sophora japonica</i>			Aout- Septembre		
Arbre – 8 à 15 m					
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	oui		Mai	X	
Bouleau commun <i>Betula pendula</i>	oui	Fort	Mars-Avril		
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	oui	Fort	Avril-Mai		
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>			Juin-Juillet		
Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Chêne vert <i>Quercus ilex</i>		Modéré	Avril-Mai		
Cormier <i>Sorbus domestica</i>	oui		Avril-Mai	X	
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	oui	Modéré	Mai		
Poirier commun <i>Pyrus communis</i>			Avril-Mai	X	
Prunier myrobolan <i>Prunus cerasifera</i>			Mars		
Arbre < 8 m					
Amandier <i>Prunus dulcis</i>			Février- Mars	X	
Bois de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i>	oui		Mars-Avril- Mai	X	
Cerisier <i>Prunus cerasus</i>			Mars-Avril	X	
Cognassier <i>Cydonia oblonga</i>			Avril-Mai	X	

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Vulnérable aux maladies	Supporte les milieux humides
Figuier <i>Ficus carica</i>		Modéré	Mai		
Osier des vanniers <i>Salix viminalis</i>	oui		Mars-Avril-Mai		
Pommier sauvage <i>Malus domestica</i>			Mai	X	
Prunier commun <i>Prunus domestica</i>			Mars-Avril-Mai	X	
Arbustes					
Aubépine <i>Crataegus monogyna</i>	oui		Avril-Mai-Juin		
Bois de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i>	oui		Mars-Avril-Mai		
Chèvrefeuille des haies <i>Lonicera xylosteum</i>	oui		Mai à juillet	X	X
Ciste <i>Cistus spp.</i>			Avril à Juillet		
Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>	oui		Février-Mars		
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	oui		Mai-Juin		
Daphné lauréole <i>Daphne laureola</i>	oui		Février à Mai		
Genévrier commun <i>Juniperus communis</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i>	oui		Avril-Mai		X
Houx <i>Ilex aquifolium</i>	oui		Mai-Juin		
Laurier tin <i>Viburnus tinus</i>			Janvier à Avril		
Lilas commun <i>Syringa vulgaris</i>			Avril-Mai		
Néflier <i>Mespilus germanica</i>	oui		Mai	X	
Noisetier <i>Corylus avellana</i>	oui	Modéré	Février à Avril		
Pêcher sauvage <i>Prunus persica</i>			Avril	X	
Prunellier <i>Prunus spinosa</i>	oui		Mars-Avril	X	
Saule des Vanniers <i>Salix viminalis</i>	oui	Modéré	Mars-Avril-Mai		X
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	oui		Avril-Mai		X
Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>	oui	Modéré	Mai-Juin		X
Bourdaïne <i>Frangula alnus</i>	oui		Avril à Juillet		X

Les espèces exotiques envahissantes à proscrire

Les espèces exotiques envahissantes constituent une menace importante pour la biodiversité et la Dombes n'est pas épargnée. Certaines d'entre elles ont été introduites dans la nature par l'intermédiaire des jardins ou des bassins de particuliers.

- La Jussie, venue d'Amérique du Sud, et de la Renouée du Japon sont des menaces pour la biodiversité locale.
- La Jussie à grandes fleurs est une espèce particulièrement problématique. Signalez sa présence à la FREDON (*Contact : contact01@fredon-aura.fr*)
- Certaines espèces invasives sont encore vendues en jardinerie (Arbre aux papillons, Solidages), renseignez-vous sur le caractère invasif des espèces avant de les acheter.

Quelques plantes à fleurs pour agrémenter des délaissées de pelouse

- Marguerite commune
- Achillée millefeuille
- Trèfle blanc
- Trèfle violet
- Lotier corniculé
- Vipérine
- Carotte sauvage
- Sauge des prés
- Bouillon blanc
- Potentille rampante
- Plantain lancéolé