



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

RÈGLEMENT ÉCRIT



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua.....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub	31
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uc.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux.....	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue.....	67
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh	77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx.....	89
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe.....	101
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	110
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A ET SES SOUS-SECTEURS.....	111
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....	124
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N ET SES SOUS-SECTEURS.....	125
TITRE VI : STECAL	138
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « STECAL ».....	139
TITRE VII : ANNEXES DU REGLEMENT	150
Annexe n°1 – LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	151
Annexe n°2 – LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION.....	152
Annexe n°3 – LEXIQUE.....	153
Annexe n°4 – LISTE D’ESSENCES DE REFERENCES.....	162
Annexe n°5 – LISTE DES PLANTES INVASIVES.....	180

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN :

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'applique au territoire de la Communauté de communes Bresse et Saône, tel qu'il existait en date du 05/12/2022, à savoir :

- Arbigny	- Manziat
- Asnières-sur-Saône	- Ozan
- Bâgé – Dommartin	- Pont-de-Vaux
- Bâgé-le-Châtel	- Replonges
- Boissey	- Reyssouze
- Boz	- Saint-André-de-Bâgé
- Chavannes-sur-Reyssouze	- Saint-Bénigne
- Chevroux	- Saint-Étienne-sur-Reyssouze
- Feillens	- Sermoyer
- Gorrevod	- Vésines

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 Intercommunal.

Le règlement et son plan de zonage **sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'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 intercommunal 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'il 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 intercommunal, 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 Intercommunal.

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

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 de 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 intercommunal. Il fait l'objet de l'annexe correspondante du présent document de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

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 intercommunal (PLUi) 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	<p>Zones urbaines à caractère historique et/ou central à l'échelle d'une commune ou d'un hameau. La vocation principale de ces secteurs 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. Elles se déclinent en plusieurs sous-secteurs répondant à la diversité des formes urbaines caractéristiques des bourgs et villages du territoire intercommunal :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ua1 : il se distingue des sous-secteurs Ua2 et Ua3 par les grandes hauteurs qui sont permises (jusqu'à R+3+C) ; - Ua2 : il se distingue des sous-secteurs Ua1 et Ua3 par des hauteurs moyennes (jusqu'à R+2+C) ; - Ua3 : il se distingue des sous-secteurs Ua1 et Ua2 par des hauteurs relativement basses (jusqu'à R+1+C).
Ub	<p>Zones urbaines généralement situées dans le prolongement des zones Ua1, Ua2 et Ua3, réservées principalement à l'habitation ainsi qu'aux équipements publics, activités et services compatibles avec cette destination. Elles se caractérisent par des formes urbaines dominées par les lotissements et l'habitat pavillonnaire, toutefois, sa densité reste supérieure à celle observée en zone Uc. La mixité fonctionnelle et sociale est encouragée et encadrée, notamment pour développer une pluralité des usages.</p>
Uc	<p>Zones réservées principalement à l'habitation de type individuel pur, de faible densité, ainsi qu'aux équipements publics, activités et services compatibles avec cette destination. Il s'agit des quartiers ou secteurs d'habitat pavillonnaire établis sur de grandes parcelles.</p>
Ux	<p>Zones réservées à la gestion et au développement des activités économiques et caractérisée par une mixité fonctionnelle importante (industrie, commerces, services, artisanat...). Elles se déclinent en plusieurs sous-secteurs correspondant aux vocations spécifiques attendues au sein de ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ux : il est réservé aux activités économiques à vocation de commerce et activités de services, et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ; - Uxa : il est réservé aux activités économiques à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services et de bureaux ; - Uxc : il est réservé aux activités économiques à vocation de commerce et activités de services ; - Uxe : il est réservé aux activités économiques à vocation d'industrie et d'entrepôt ; - Uxi : il est réservé aux activités économiques à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services, d'industrie et de bureaux.
Ue	<p>Zones correspondant aux centralités d'équipements publics présentes dans les bourgs, qui doivent conserver une vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>

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 l'intercommunalité, 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	<p>Zones représentant des sites de développement à vocation résidentiel, dont les règles varient en fonction des densités attendues sur les différents secteurs.</p>
-------------	--

1AUe	Zones à vocation spécifique de gestion et de développement d'équipements publics de toute nature et des constructions d'intérêt collectif.
1AUx	<p>Zones dédiées à l'extension des activités économiques, déclinées selon les vocations spécifiques attendues au sein de ces zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1AUx : il est réservé aux activités économiques à vocation de commerce et activités de services, et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ; - 1AUxa : il est réservé aux activités économiques à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services et de bureaux ; - 1AUxc : il est réservé aux activités économiques à vocation de commerce et activités de services ; - 1AUxe : il est réservé aux activités économiques à vocation d'industrie et d'entrepôt ; - 1AUxi : il est réservé aux activités économiques à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services, d'industrie et de bureaux.

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

A	<p>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 nécessaires 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.</p> <p>Elle définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un sous-secteur Aco, correspondant aux corridors écologiques à dominante agricole. Les corridors écologiques sont issu 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 As, correspondant à des zones agricoles « strictes » interdisant toute constructibilité dans son périmètre pour des raisons paysagères, à l'exception de petits bâtis liés à l'agriculture ou à l'élevage.
---	--

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

N	<p>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.</p> <p>Elle définit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (PPRi de la Saône), et/ou de périmètres de protection environnementale (site Natura 2000) et/ou d'inventaires locaux (inventaire des zones humides du département de l'Ain). - un sous-secteur Ne dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics nécessitant une constructibilité limitée (ex : déchetterie intercommunale, ...). Ces zones constituent des STECAL.
---	---

- un **sous-secteur NI** dédié aux activités de loisirs et sportives, à dominante naturelle (ex : complexes sportifs, aires de jeux ...), pour lesquelles des possibilités encadrées de constructibilité sont permises. Ces zones constituent des [STECAL](#).
- un **sous-secteur Nlc** accueillant la base de loisirs de l'Etang Chanay, sur la commune de Bâgé – Dommartin, nécessitant une constructibilité limitée. Cette zone constitue un [STECAL](#).
- un **sous-secteur Nlt** dédié au développement ou au confortement de l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire communautaire, et aux activités y étant liées. Ces zones constituent des [STECAL](#).
- un **sous-secteur Nt** dédié aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, et assimilés (gestion et entretien des stations d'épuration, installation de point d'apports volontaires, ...), pour lesquelles des possibilités encadrées de constructibilité sont permises. Ces zones constituent des [STECAL](#).
- un **sous-secteur Nxa** accueillant des activités économiques isolées, déjà en place et présentant des besoins d'évolution limitée sur site. Ces zones constituent des [STECAL](#).

ARTICLE 4

LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

4.1. Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

Ce 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. Les opérations de gestion et d'entretien ne remettant pas en cause la nature des terrains et le patrimoine arboré sont autorisées. Une coupe ponctuelle peut être admise pour aménager des accès aux parcelles, sous réserve qu'il n'existe pas d'autre solution satisfaisante.

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

4.2. 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 PLUi précise, au sein des articles 5 des zones, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

4.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

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

4.4. Les zones humides répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :

o **sont interdits** : toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-après,

o **sont autorisés** : dans les zones qualifiées de humide au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- les équipements, installations et ouvrages liés à la gestion des inondations,
- la réalisation d'aménagements, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de déplacements doux, tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, etc.,
- les aménagements de mode actifs qui n'affectent pas de manière significative les réservoirs de biodiversité ou qui compensent leur impact,
- les stations de traitements des eaux usées à condition de démontrer qu'il n'existe pas de solution alternative satisfaisante.

4.4. Les secteurs de mixité sociale (L.151-15 du CU)

Le règlement précise la localisation d'un secteur de mixité sociale et les règles qui s'y appliquent dans le respect des objectifs de mixité sociale.

4.5. 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.

[L'Annexe n°1 du Titre VII du présent règlement écrit](#) renvoie à la pièce **3.3 Liste des emplacements réservés** du dossier du PLUi pour consulter les dispositions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné, pour chaque emplacement réservé.

La réserve foncière portée au plan est soumise au du 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.

4.6. 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.

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

Le plan de zonage précise les secteurs de diversité commerciale 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 PLUi 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 PLUi ;
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 BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI :

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 BATIMENT 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 techniques 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.

ARTICLE 9

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

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLUi et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques, 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. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m. Toutefois, en cas de parements extérieurs, cette dérogation peut s'appliquer jusqu'à +0,50m.

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 PERIMETRES DE PROTECTION DE CAPTAGE D'EAU POTABLE :

La Communauté de communes Bresse et Saône est concernée par l'existence de plusieurs périmètres de protection de captage d'eau potable.

Article R.1321-13 du Code de la Santé Publique : « les périmètres de protection mentionnés à l'article L. 1321-2 pour les prélèvements d'eau destinés à l'alimentation des collectivités humaines peuvent porter sur des terrains disjoints.

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate, dont les limites sont établies afin d'interdire toute introduction directe de substances polluantes dans l'eau prélevée et d'empêcher la dégradation des ouvrages, les terrains sont clôturés, sauf dérogation prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique, et sont régulièrement entretenus. Tous les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols y sont interdits, en dehors de ceux qui sont explicitement autorisés dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée, sont interdits les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions, et sont soumis à une surveillance particulière, prévues dans l'acte déclaratif d'utilité publique. Chaque fois qu'il est nécessaire, le même acte précise que les limites du périmètre de protection rapprochée seront matérialisées et signalées.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, peuvent être réglementés les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols qui, compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées ou transportées, du fait de la nature et de la quantité de produits polluants liés à ces travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols ou de l'étendue des surfaces que ceux-ci occupent. ».

ARTICLE 12

LES CLOTURES ET LA DEMOLITION DES BATIMENTS :

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 13

LA PRESERVATION 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 secteur et repris au plan des servitudes, des règles spécifiques s'imposent à celles du PLUi.

ARTICLE 14

LA COMMUNAUTE DE COMMUNES BRESSE ET SAONE FACE AUX RISQUES :

14.1. Le risque inondation

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur l'existence de Plans de Prévention des Risques inondations valant servitudes et qui s'imposent donc aux règles du PLUi. Par ailleurs, pour l'ensemble des cours d'eau du territoire, une bande tampon est définie de part et d'autre du cours d'eau, d'une largeur minimum de 10 m. Elle est inconstructible et aucune nouvelle imperméabilisation ne pourra y être réalisée. Les opérations de remblai, le dépôt de matériaux y sont également interdits. La végétation présente être protégée ce qui n'exclue pas son entretien. Les reconstructions à l'identique y sont autorisées, sauf prescription contraire d'un document réglementaire de prévention des risques (ex : PPR).

Cette bande minimale de 10 m de part et d'autre du cours d'eau est étendue aux espaces de bon fonctionnement des cours d'eau lorsqu'ils ont été définis.

14.2. Le risque industriel

Dans le cadre de sites pilotes sur sites industriels pour des opérations de renouvellement urbain, toute opération d'aménagement devra justifier en amont de la réalisation d'une étude géotechnique et d'une étude de la pollution des sols (en cas d'occupation antérieure des terrains susceptible d'avoir entraîné un risque de pollution) afin de vérifier la compatibilité des sites avec les futurs usages.

ARTICLE 15

LA PROTECTION DES HAIES BOCAGERES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE :

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 végétales locales (diversité minimum de 5 essences)**, afin de préserver l'intégrité de la structure paysagère.

Les travaux visant l'entretien de ces plantations (élagage, éclaircies liée 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.

ARTICLE 16

LA PROTECTION DES LISIERES FORESTIERES :

En dehors des zones déjà urbanisées, toute nouvelle construction et nouveau projet d'aménagement devra être implanté à plus de 30m des lisières des massifs forestiers afin de préserver ces espaces et prévenir le risque d'incendie.

ARTICLE 17

LA PROTECTION DES MARES ET DES PLANS D'EAU NATURELS :

Les mares et plans d'eau naturels identifiés au règlement graphique, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont des espaces paysagers et écologiques à conserver.

Le comblement des mares et plans d'eau naturels est proscrit.

Dans ces espaces ne sont admis que les aménagements nécessaires à leur entretien, à leur mise en sécurité éventuelle et à leur mise en valeur. Ces aménagements doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 18

LES ESSENCES VEGETALES LOCALES :

Le lien ci-dessous recense les essences végétales présentes dans le département de l'Ain et ainsi visées par les différents articles de zone présentés aux Titres II à VI du présent règlement :

<https://www.preservons-la-nature.fr/flore/departement/01.html>

Ce référencement global présente le nombre d'informations floristiques existant pour le département de l'Ain.

Le choix de plusieurs essences végétales locales sur la base de ce référencement, pour les projets de plantations ou de replantations, a pour objectif d'éviter l'introduction d'espèces nouvelles sur la Communauté de communes Bresse et Saône et en particulier celles pouvant devenir envahissantes.

Pour des données plus précises à l'échelle de la Communauté de communes Bresse et Saône, il est recommandé de prendre contact auprès du pôle environnement de la CCBS.

ARTICLE 19

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE :

Le changement de destination des bâtiments identifiés au document graphique, en application de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, peut être autorisé dans la mesure où il ne compromet pas le caractère agricole des environs, qu'il ne gêne pas une exploitation agricole, qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et que le projet préserve les caractéristiques architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Tableau récapitulatif du nombre de bâtiments repérés au document graphique en changement de destination « CD » :
(seuls sont autorisés les changements de destination vers les destinations mentionnées dans le tableau ci-dessous)

Numéro de CD	Zonage associé	Commune concernée	Destination / sous-destination autorisée
Néant	Néant	Arbigny	Néant
Néant	Néant	Asnières-sur-Saône	Néant
21 bâtis en CD	Zones A et N	Bâgé – Dommartin	Habitation
Néant	Néant	Bâgé-le-Châtel	Néant
Néant	Néant	Boissey	Néant
Néant	Néant	Boz	Néant
11 bâtis en CD	Zone A	Chavannes-sur-Reyssouze	Habitation
1 bâti en CD	Zone A	Chevroux	Habitation
1 bâti en CD	Zone A	Feillens	Habitation
3 bâtis en CD	Zones A et N	Gorrevod	Habitation
Néant	Néant	Manziat	Néant
4 bâtis en CD	Zone A	Ozan	Habitation
Néant	Néant	Pont-de-Vaux	Néant
Néant	Néant	Replonges	Néant
2 bâtis en CD	Zone A	Reyssouze	Habitation
3 bâtis en CD	Zone N	Saint-André-de-Bâgé	Habitation
8 bâtis en CD	Zones A et N	Saint-Bénigne	Habitation
Néant	Néant	Saint-Étienne-sur-Reyssouze	Néant
5 bâtis en CD	Zone A	Sermoyer	Habitation
Néant	Néant	Vésines	Néant

[L'Annexe n°2 du Titre VII du présent règlement écrit](#) renvoie à la pièce **3.4 Liste des changements de destinations** du dossier pour consulter les dispositions relatives à chaque bâtiment identifié (référence cadastrale, zonage associé).

A l'échelle de la Communauté de communes Bresse et Saône, 59 bâtiments sont identifiés comme étant susceptibles de changer de destination.

ARTICLE 20

LES OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ HAUTE PRESSION :

Le territoire de la CC BRESSE ET SAONE est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à GRTgaz notamment les communes de BAGE-DOMMARTIN, BAGE-LE-CHATEL, BOISSEY, BOZ, CHEVROUX, FEILLENS, GORREVOD, MANZIAT, OZAN, PONT-DE-VAUX, REPLONGES, REYSSOUZE, SAINT-ANDRE-DE-BAGE et SAINT-ETIENNE-SUR-REYSSOUZE.

Dans l'ensemble des zones du présent règlement, sauf mention contraire indiquée, sont admis 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.

LA COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES :

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

• Section I : Nature de l'occupation des sols

Cette section fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières. Y sont également développées les dispositions relatives aux fonctions urbaines (mixité fonctionnelle et sociale) spatialisées sur le règlement graphique.

Elle est composée des articles suivants :

- [Article 1.](#) Occupations et utilisations du sol interdites
- [Article 2.](#) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- [Article 3.](#) Mixité fonctionnelle et sociale

• Section II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Cette section fixe les règles concernant de prime abord la volumétrie des constructions et leur implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites latérales et les unes par rapport aux autres, comprenant également les règles d'emprise au sol et de hauteur des constructions. Elle fixe en outre les règles relatives à l'insertion urbaine, à la qualité paysagère et architecturale des constructions, et au stationnement des véhicules de toutes natures.

Elle est composée des articles suivants :

- [Article 4.](#) Volumétrie et implantation des constructions
- [Article 5.](#) Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- [Article 6.](#) Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- [Article 7.](#) Stationnement des véhicules

• Section III : Equipements et réseaux

Cette section fixe les règles relatives à la desserte des terrains (accès, voies) et à l'ensemble des réseaux nécessaires (assainissement, eaux pluviales et autres réseaux domestiques).

Elle est composée des articles suivants :

- [Article 8.](#) Desserte des terrains par les voies publiques ou privées
- [Article 9.](#) Desserte des terrains par les réseaux

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 d'une commune ou d'un hameau. Cette zone est réservée à l'habitat, aux équipements, activités et services compatibles avec cette destination.

La zone Ua comprend plusieurs sous-secteurs répondant à la diversité des formes urbaines caractéristiques des bourgs et villages du territoire intercommunal : **Ua1, Ua2 et Ua3.**

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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 secteurs de préservation et de diversification commerciale repérés au document graphique en application des articles L. 151-16 et R.151-33-1° du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à pérenniser la mixité fonctionnelle existante.
- Des secteurs de mixité sociale repérés au plan de zonage en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à favoriser la mixité sociale à l'échelle du territoire.
- Des emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, **dans l'ensemble des zones Ua**, les destinations et sous-destinations suivantes :

- 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 »*),

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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 suite à un épisode pluvieux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

En complément, sont interdites **dans les zones Ua2 et Ua3** :

- Les nouvelles constructions annexes construites sur une unité foncière séparée de celle recevant la construction principale.

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

Sont autorisées sous conditions, **dans l'ensemble des zones Ua**, les destinations et sous-destinations suivantes :

- 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 commerce de détail,
 - o la restauration,
 - o l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - o les hôtels et autres hébergements touristiques, à l'exception des terrains de camping et de caravaning 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,

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- 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.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.

En complément, sont autorisées **dans la zone Ua1** :

- Les nouvelles constructions annexes construites sur une unité foncière séparée de celle recevant la construction principale, sous réserve d'une impossibilité technique justifiée.

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.

Cette prescription ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans.

3.2. Mixité sociale

Dans les périmètres de secteur de mixité sociale identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de logements créées devront respecter le pourcentage minimum de logements abordables et les conditions de réalisation précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UA. 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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

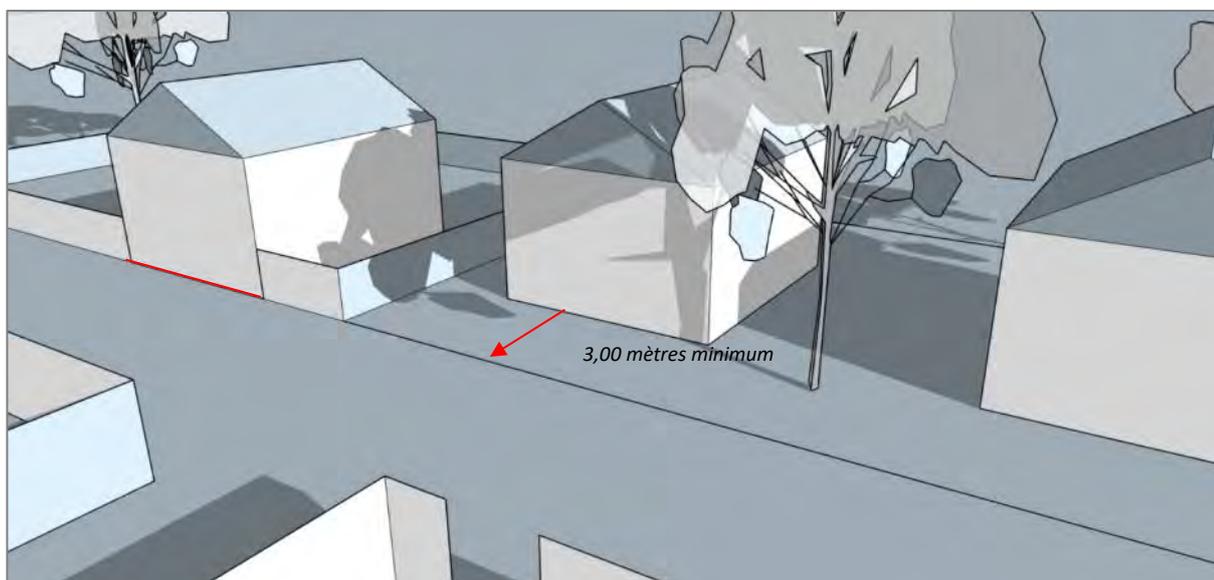
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

▪ Règles générales applicables à l'ensemble des zones Ua

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions pourront s'édifier :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait par rapport aux voies, dans le respect des règles ci-après :
 - 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
 - 3,00 mètres pour les autres cas, 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

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.

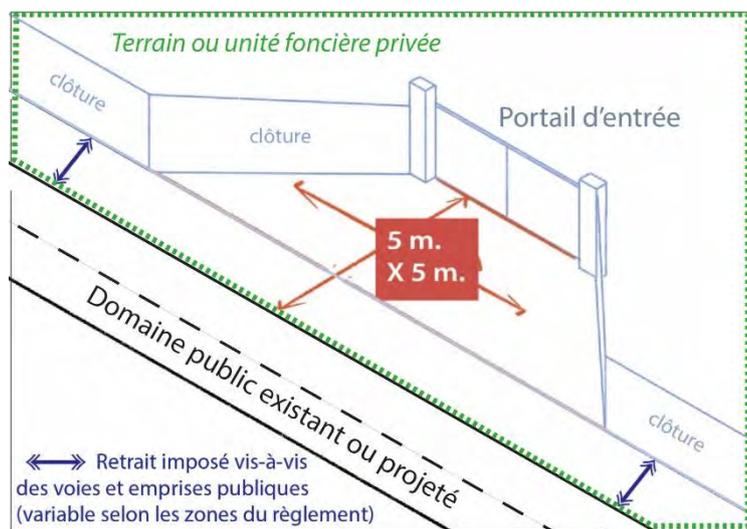


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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 des zones 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 maximale et 8,00 mètres linéaires.

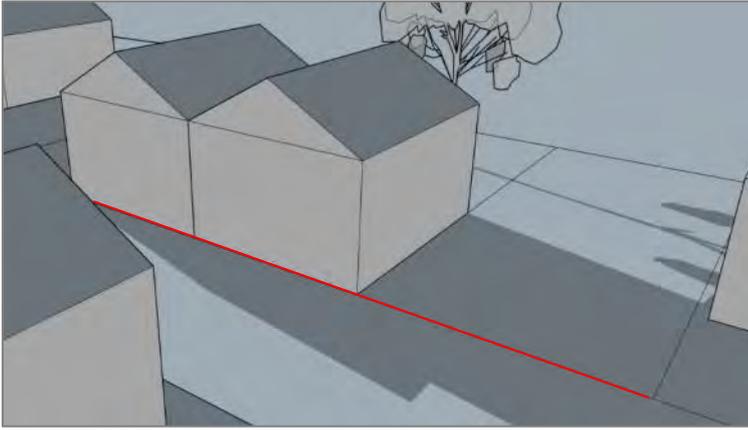


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

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 3,00 mètres.

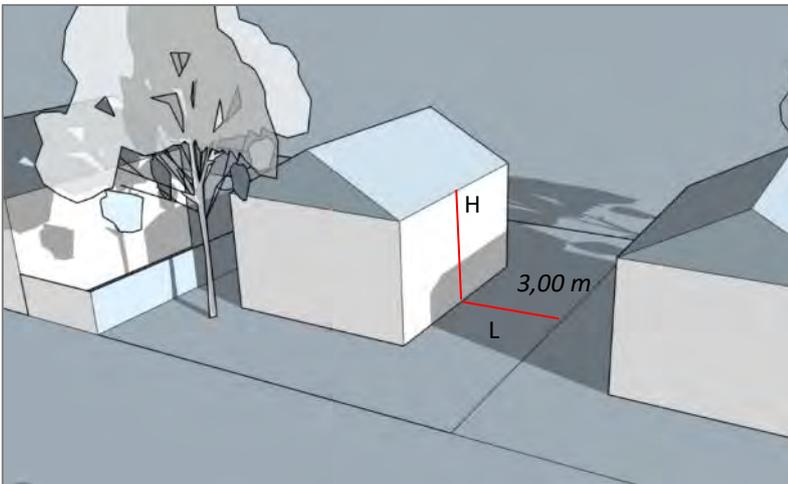


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

▪ 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

Non réglementé.

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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard d'emprise au sol ne sont pas appliquées à l'échelle de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

- [Règles générales applicables à l'ensemble des zones Ua](#)

L'emprise au sol est limitée à 70%.

- [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

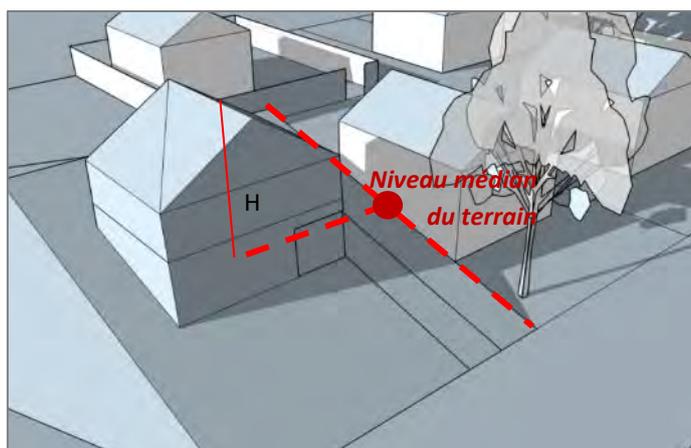
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

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 applicables à la zone Ua1 uniquement](#)

La hauteur maximale est limitée à R+3+C, soit :

- 12,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;
- 15,00 mètres au point le plus haut de la construction.

- [Règles applicables à la zone Ua2 uniquement](#)

La hauteur maximale est limitée à R+2+C, soit :

- 9,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère ;

- 12,00 mètres au point le plus haut de la construction.

- [Règles applicables à la zone Ua3 uniquement](#)

La hauteur maximale est limitée 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.

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

La hauteur maximale des pignons des constructions implantées en limite séparative est fixée à 4,50 mètres. Cette hauteur maximale est réduite à 3,50 mètres pour les autres murs de façades de ces constructions.

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

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, les équipements techniques (climatisation, énergies renouvelables, chauffage, assainissement...) devront être positionnés en façade arrière des bâtiments par rapport à la rue et sur la façade la plus éloignée des limites séparatives. Le cas échéant, des mesures d'intégration architecturales ou paysagères pourront être demandées. Les dispositifs d'évacuation des fumées ne seront autorisés qu'en toiture, au-dessus des faîtages (interdiction de sortie en façade).

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. Toitures

- 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 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.

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. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement et ne portent pas atteinte aux lieux.

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

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.

- Règles applicables à l'ensemble des zones Ua

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture positionné le long des voies (publiques et privées),
- 2,00 mètres dans le cas d'un mur de clôture positionné en limite séparative,

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur plein, mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

Les clôtures grillagées sont autorisées uniquement si elles sont posées sur un mur ou un muret de soubassement.

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

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

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'essences végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuyas et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. Règles générales

Les opérations de 5 logements ou plus doivent disposer d'espaces libres communs à vocation paysagère et/ou récréative, dont la superficie est au moins égale à 15% de l'unité foncière*.

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

Au moins 50% de la superficie de ces espaces libres communs doivent être conservé en espaces verts de pleine terre ou plantés. Au-delà de dix places de stationnement créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

Chaque unité foncière recevant une construction nouvelle devra compter au moins 10% d'espaces verts de pleine terre. Au-delà de trois places de stationnement créées sur l'unité foncière, chaque place supplémentaire sera perméable et paysagée.

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

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par logement locatif social.

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 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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

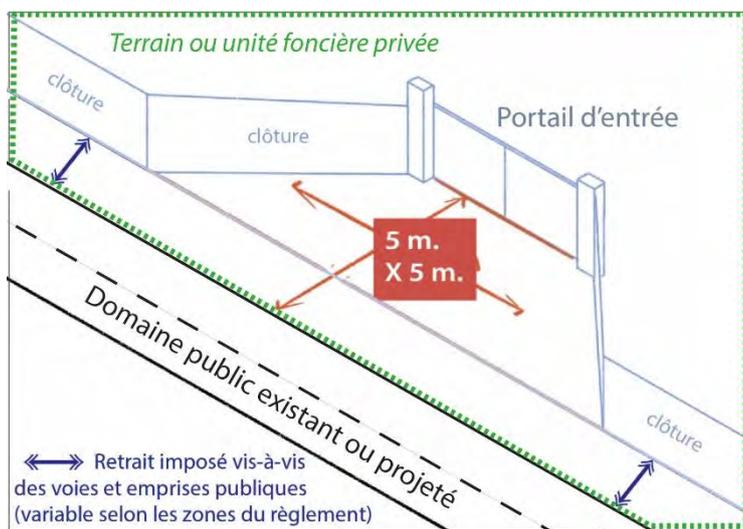


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6,00 mètres de largeur (à partir de 3 logements) et une plate-forme de 4,00 mètres (pour 1 ou 2 logements).

Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 4 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. La plate-forme de retournement présentera un diamètre minimum de 13 mètres.

Toute voie nouvelle veillera à accorder suffisamment de place pour les circulations piétonnes et cyclables.

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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 aux zones urbaines généralement situées dans le prolongement des zones Ua1, Ua2 et Ua3, réservées principalement à l'habitation ainsi qu'aux équipements publics, 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.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone Ub, les destinations et sous-destinations suivantes :

- 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 »*),

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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,
- 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 suite à un épisode pluvieux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

Sont autorisées sous conditions, dans la zone Ub, les destinations et sous-destinations suivantes :

- 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 commerce de détail, correspondant à l'évolution d'une construction existante,
 - o la restauration, correspondant à l'évolution d'une construction existante,
 - o l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - o les hôtels et autres hébergements touristiques, à l'exception des terrains de camping et de caravaning 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,

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- 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,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.

ARTICLE UB. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB. 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION 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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

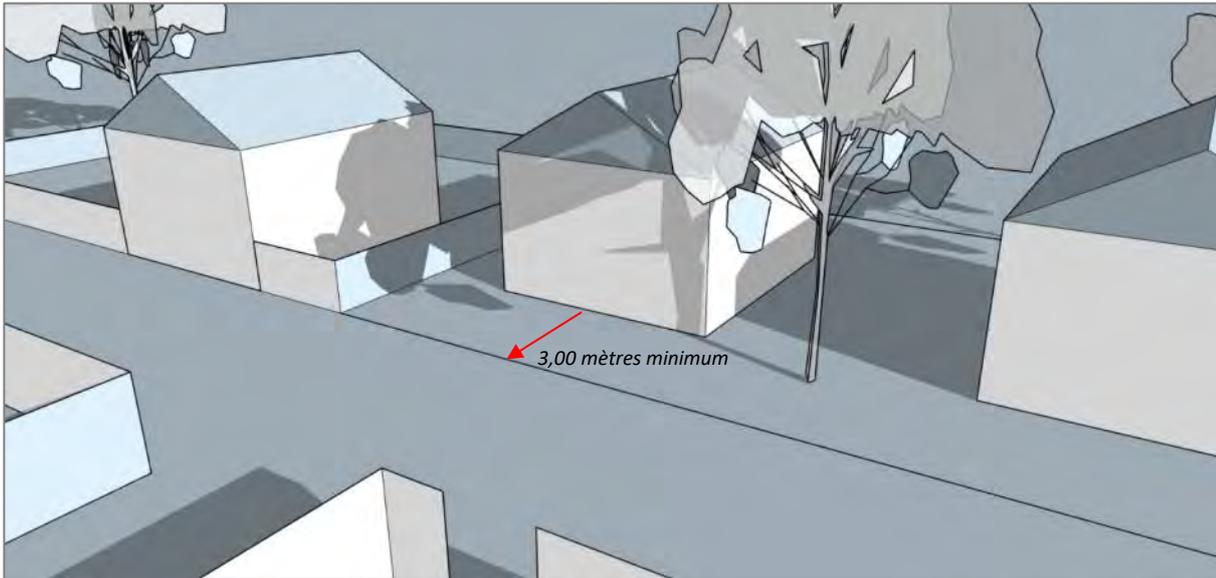
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

- [Règles générales applicables à l'ensemble de la zone Ub](#)

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de :

- 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 3,00 mètres pour les autres cas, 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

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.

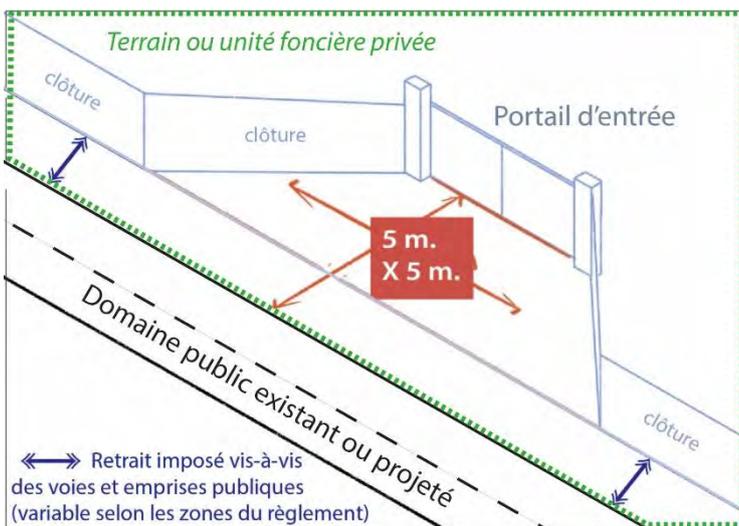


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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 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 maximale et 8,00 mètres linéaires.

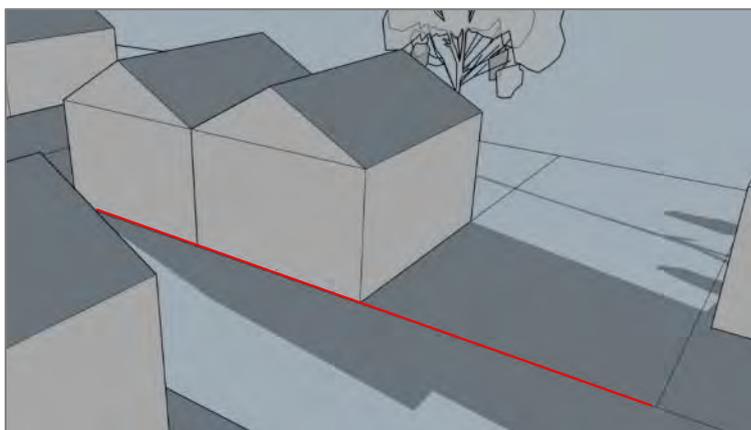


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives devront respecter une distance « L » au moins égale à la moitié de la hauteur « H » des bâtiments, avec un retrait minimum de 3,00 mètres.

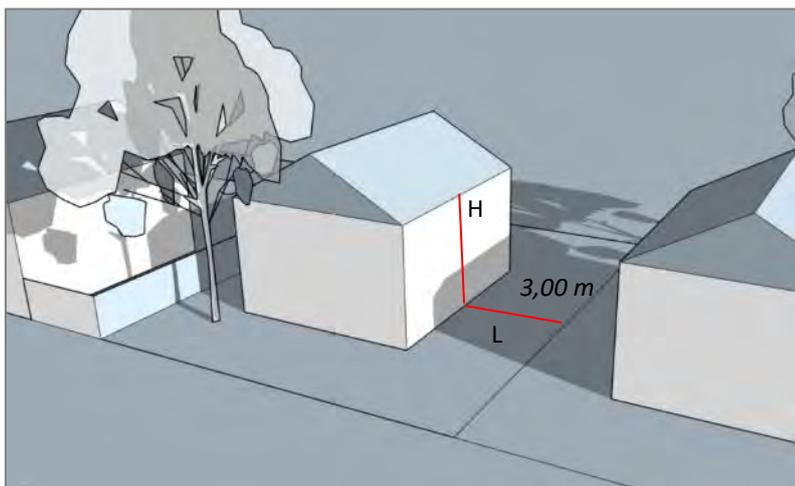


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

▪ 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

Non réglementé.

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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard d'emprise au sol ne sont pas appliquées à l'échelle de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

▪ Règles générales

L'emprise au sol est limitée à 50%.

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

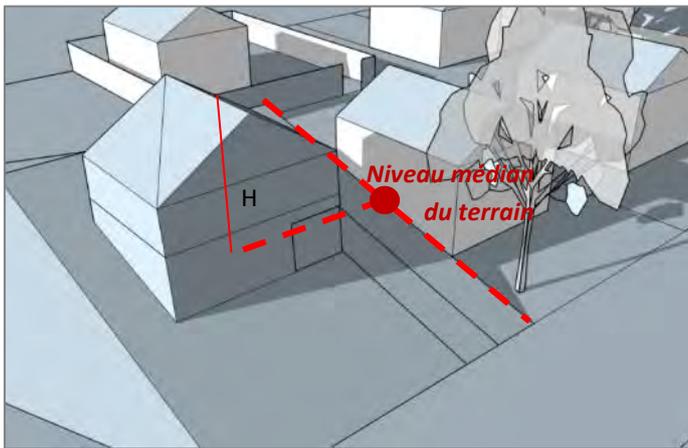
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

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](#)

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 12,00 mètres.

La hauteur maximale des pignons des constructions implantées en limite séparative est fixée à 4,50 mètres. Cette hauteur maximale est réduite à 3,50 mètres pour les autres murs de façades de ces constructions.

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

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, les équipements techniques (climatisation, énergies renouvelables, chauffage, assainissement...) devront être positionnés en façade arrière des bâtiments par rapport à la rue et sur la façade la plus éloignée des limites séparatives. Le cas échéant, des mesures d'intégration architecturales ou paysagères pourront être demandées. Les dispositifs d'évacuation des fumées ne seront autorisés qu'en toiture, au-dessus des faitages (interdiction de sortie en façade).

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. Toitures

- Pour les toitures à pans :

Ne sont autorisées que les toitures à 2, 3 ou 4 pans par volume bâti, avec un faitage 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.

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. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement et ne portent pas atteinte aux lieux.

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

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.

- Règles applicables à l'ensemble de la zone Ub

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture positionné le long des voies (publiques et privées),
- 2,00 mètres dans le cas d'un mur de clôture positionné en limite séparative,

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur plein, mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

Les clôtures grillagées sont autorisées uniquement si elles sont posées sur un mur ou un muret de soubassement.

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

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

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'essences végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuys et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. Règles générales

Les opérations de 5 logements ou plus doivent disposer d'espaces libres communs à vocation paysagère et/ou récréative, dont la superficie est au moins égale à 15% de l'unité foncière*.

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

Au moins 50% de la superficie de ces espaces libres communs doivent être conservé en espaces verts de pleine terre ou plantés. Au-delà de dix places de stationnement créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

Chaque unité foncière recevant une construction nouvelle devra compter au moins 10% d'espaces verts de pleine terre. Au-delà de trois places de stationnement créées sur l'unité foncière, chaque place supplémentaire sera perméable et paysagée.

ARTICLE UB. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

7.1. Généralités

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

PLUi Bresse et Saône – Règlement écrit

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,
- 1 place de stationnement par logement locatif social.

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 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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

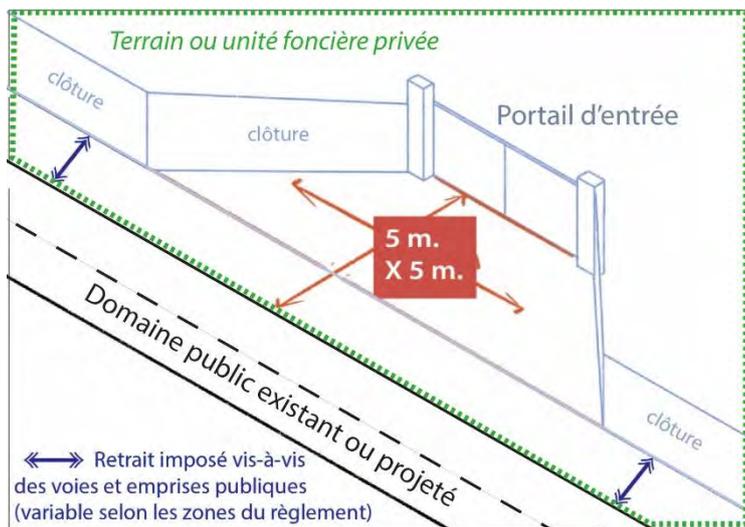


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6,00 mètres de largeur (à partir de 3 logements) et une plate-forme de 4,00 mètres (pour 1 ou 2 logements).

Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 4 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. La plate-forme de retournement présentera un diamètre minimum de 13 mètres.

Toute voie nouvelle veillera à accorder suffisamment de place pour les circulations piétonnes et cyclables.

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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 UC

CARACTERE DE LA ZONE UC :

La zone Uc est une zone réservée principalement à l'habitation de type individuel pur, de faible densité, ainsi qu'aux équipements publics, activités et services compatibles avec cette destination. Il s'agit des quartiers ou secteurs d'habitat pavillonnaire établi sur de grandes parcelles.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone Uc, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Uc,
- 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 Uc,
- 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 »*),

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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 Uc,
- 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 suite à un épisode pluvieux,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

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

Sont autorisées sous conditions, dans la zone Uc, les destinations et sous-destinations suivantes :

- 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 commerce de détail, correspondant à l'évolution d'une construction existante,
 - o la restauration, correspondant à l'évolution d'une construction existante,
 - o l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - o les hôtels et autres hébergements touristiques, à l'exception des terrains de camping et de caravaning 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.

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- 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,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, pour les installations nouvelles, elles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.

ARTICLE UC. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementée.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC. 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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

La distance par rapport aux voies (publiques et privées) existantes et à créer est mesurée par rapport à l'alignement de la voie, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

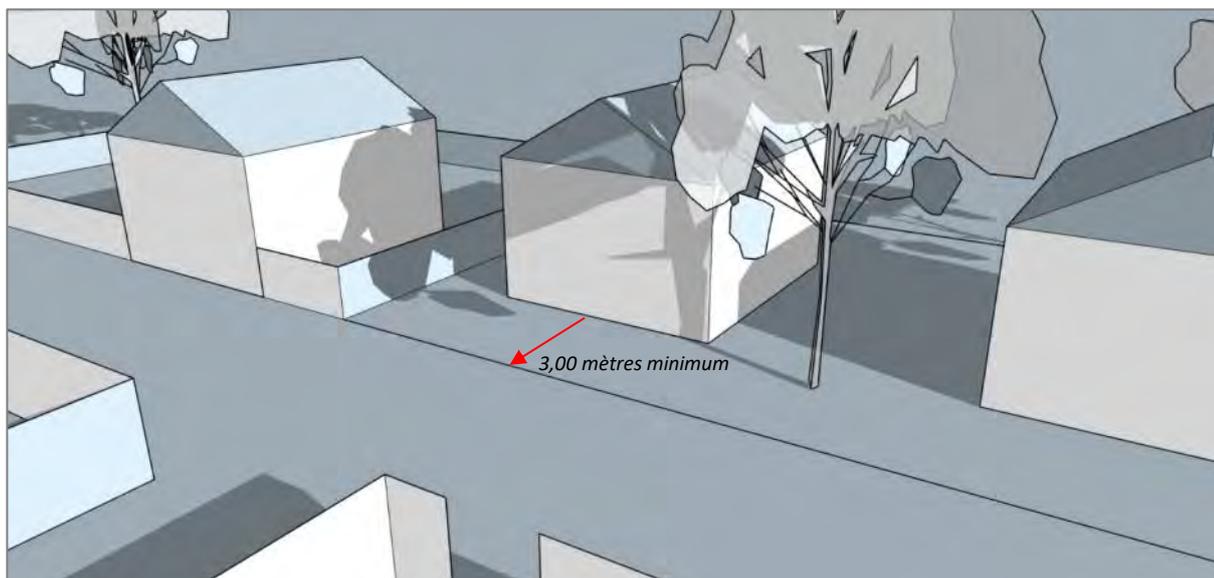
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

▪ Règles générales applicables à l'ensemble de la zone Uc

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de :

- 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 3,00 mètres pour les autres cas, 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

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.

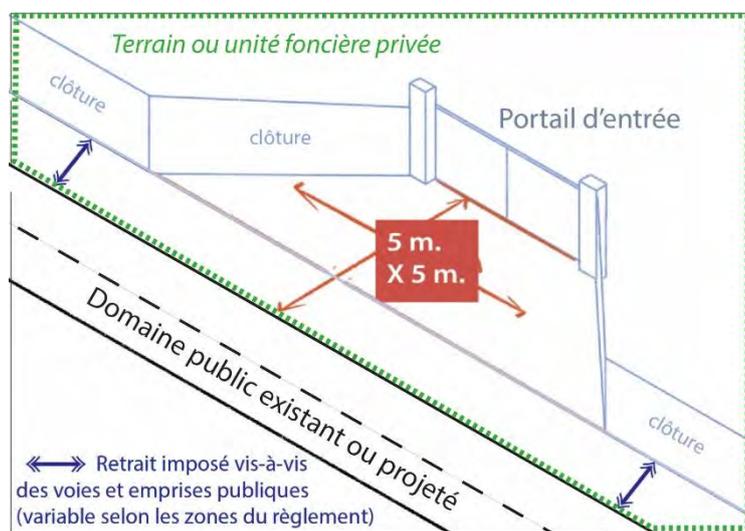


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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 Uc

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 maximale et 8,00 mètres linéaires.

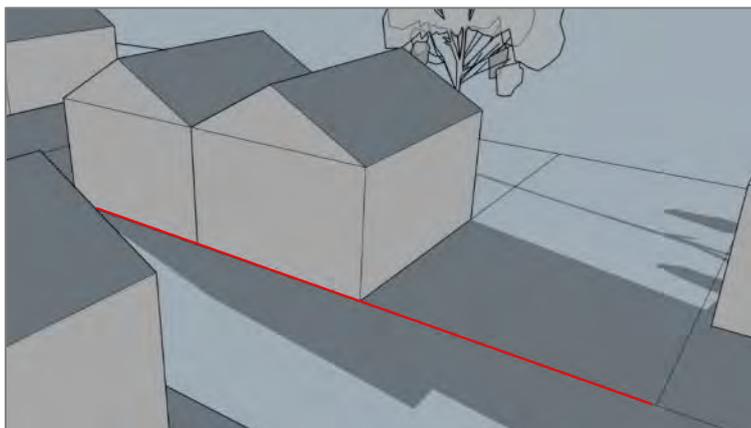


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives devront respecter une distance « L » au moins égale à la moitié de la hauteur « H » des bâtiments, avec un retrait minimum de 3,00 mètres.

▪ 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

Non réglementé.

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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard d'emprise au sol ne sont pas appliquées à l'échelle de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

▪ Règles générales

L'emprise au sol est limitée à 40%.

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

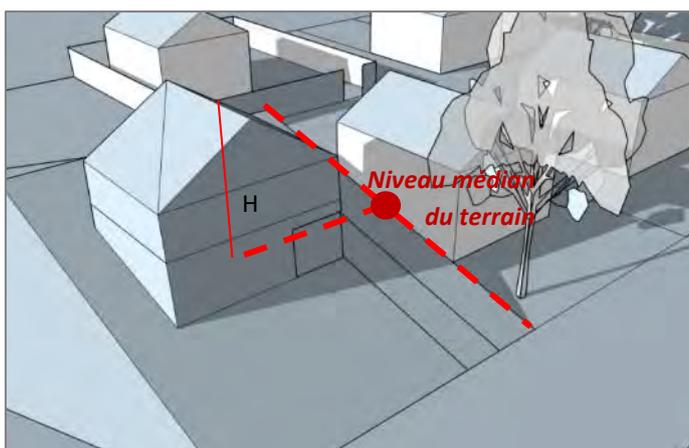
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

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](#)

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 12,00 mètres.

La hauteur maximale des pignons des constructions implantées en limite séparative est fixée à 4,50 mètres. Cette hauteur maximale est réduite à 3,50 mètres pour les autres murs de façades de ces constructions.

- [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 UC. 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.

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, les équipements techniques (climatisation, énergies renouvelables, chauffage, assainissement...) devront être positionnés en façade arrière des bâtiments par rapport à la rue et sur la façade la plus éloignée des limites séparatives. Le cas échéant, des mesures d'intégration architecturales ou paysagères pourront être demandées. Les dispositifs d'évacuation des fumées ne seront autorisés qu'en toiture, au-dessus des faîtages (interdiction de sortie en façade).

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.

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

- 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 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.

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. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement et ne portent pas atteinte aux lieux.

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

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.

- Règles applicables à l'ensemble de la zone Uc

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture positionné le long des voies (publiques et privées),
- 2,00 mètres dans le cas d'un mur de clôture positionné en limite séparative,

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur plein, mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

Les clôtures grillagées sont autorisées uniquement si elles sont posées sur un mur ou un muret de soubassement.

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

- 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 UC. 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'essences végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuyas et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. Règles générales

Les opérations de 5 logements ou plus doivent disposer d'espaces libres communs à vocation paysagère et/ou récréative, dont la superficie est au moins égale à 15% de l'unité foncière*.

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

Au moins 50% de la superficie de ces espaces libres communs doivent être conservé en espaces verts de pleine terre ou plantés. Au-delà de dix places de stationnement créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

Chaque unité foncière recevant une construction nouvelle devra compter au moins 10% d'espaces verts de pleine terre. Au-delà de trois places de stationnement créées sur l'unité foncière, chaque place supplémentaire sera perméable et paysagée.

ARTICLE UC. 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,
- 1 place de stationnement par logement locatif social.

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 UC. 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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

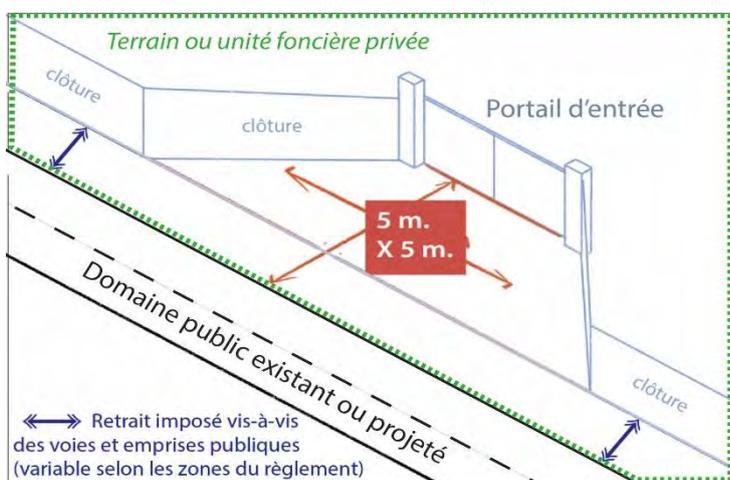


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6,00 mètres de largeur (à partir de 3 logements) et une plate-forme de 4,00 mètres (pour 1 ou 2 logements).

Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 4 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. La plate-forme de retournement présentera un diamètre minimum de 13 mètres.

Toute voie nouvelle veillera à accorder suffisamment de place pour les circulations piétonnes et cyclables.

ARTICLE UC. 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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 UX

CARACTERE DE LA ZONE UX :

La zone UX correspond aux secteurs d'activités économiques de la commune. Elle est réservée à la gestion et au développement des activités économiques et se caractérise par une mixité fonctionnelle importante (industrie, commerces, services, artisanat...). Elle se décline en plusieurs sous-secteurs correspondant aux vocations spécifiques attendues au sein de ces zones :

- **Ux** : zone réservée aux activités économiques à vocation de commerce et activités de services, et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- **Uxa** : zone réservée aux activités économiques à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services et de bureaux ;
- **Uxc** : zone réservée aux activités économiques à vocation de commerce et activités de services ;
- **Uxe** : zone réservée aux activités économiques à vocation d'industrie et d'entrepôt ;
- **Uxi** : zone réservée aux activités économiques à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services, d'industrie et de bureaux.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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 emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, **dans l'ensemble des zones Ux**, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que l'extension et les constructions annexes aux habitations existantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 des zones Ux,
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- Les équipements d'intérêt collectif et de service public, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 des zones Ux,
 - De plus, sont interdites dans la zone Uxa uniquement :
- Toutes les destinations et sous destinations interdites dans l'ensemble des zones Ux,
- Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Uxa,
- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Uxa.
 - De plus, sont interdites dans la zone Uxc uniquement :
- Toutes les destinations et sous destinations interdites dans l'ensemble des zones Ux,
- Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Uxc,
- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire.
 - De plus, sont interdites dans la zone Uxe uniquement :
- Toutes les destinations et sous destinations interdites dans l'ensemble des zones Ux,
- Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Uxe.
- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Uxe.
 - De plus, sont interdites dans la zone Uxi uniquement :
- Toutes les destinations et sous destinations interdites dans l'ensemble des zones Ux,
- Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Uxi,
- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone Uxi.

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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 Ux,
- 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 suite à un épisode pluvieux.

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

Sont autorisées sous conditions, dans l'ensemble des zones Ux, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles constituent des locaux de gardiennage compris dans l'enveloppe du bâtiment d'activité, et à ce titre :
 - o que ces locaux soient nécessaires pour le fonctionnement, la maintenance ou la surveillance des activités existantes dans la zone,
 - o que leur surface de plancher ne dépasse pas 40m².
- Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activités de services suivantes :
 - o le commerce de gros à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m², exclusivement destiné aux professionnels et ne générant pas de flux de voitures de particuliers,
 - o les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, exclusivement destinées à répondre aux besoins de la zone.
- L'extension limitée à 50% de la surface totale, avant travaux, des constructions à vocation de commerce et d'activité de service existantes.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec la vocation de la zone ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement.

➤ De plus, sont autorisées dans la zone Uxa uniquement :

- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - o l'industrie,
 - o le bureau.
- Les nouvelles constructions à vocation d'activités de service.

➤ De plus, sont autorisées dans la zone Uxc uniquement :

- Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activités de services suivantes :
 - o l'artisanat et commerce de détail à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m²,
 - o les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

➤ De plus, sont autorisées dans la zone Uxe uniquement :

- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - o l'industrie,
 - o l'entrepôt.

➤ De plus, sont autorisées dans la zone Uxi uniquement :

- Les nouvelles constructions à vocation d'activités de service.
- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - o l'industrie,
 - o le bureau.

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée,
- 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,
- 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.

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UX. 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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

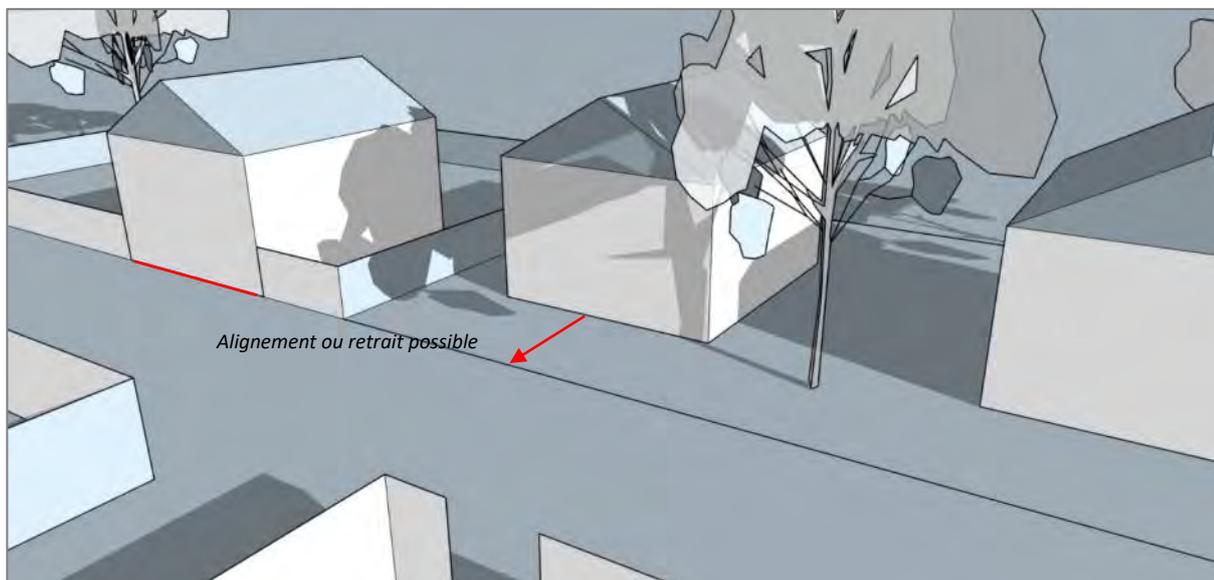
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

▪ Règles générales applicables à l'ensemble des zones Ux

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de :

- 100,00 mètres pour les A 40 et A 406 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- A l'alignement de la voie ou en retrait pour les autres cas.



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,
- 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 Ux](#)

Les constructions pourront s'édifier sur les limites séparatives ou en retrait. Les constructions implantées en retrait 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.

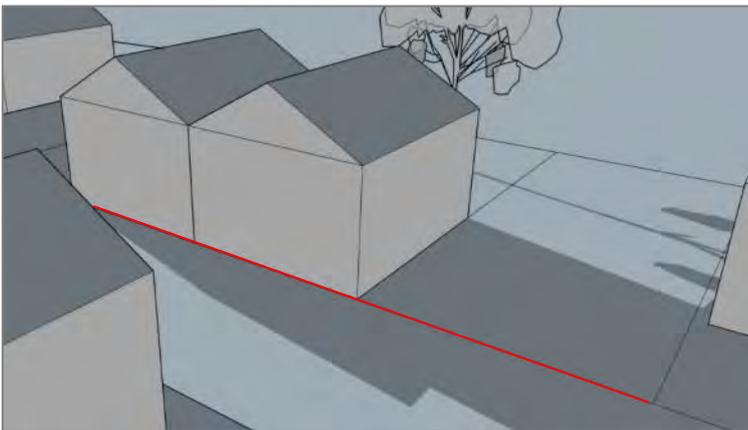


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

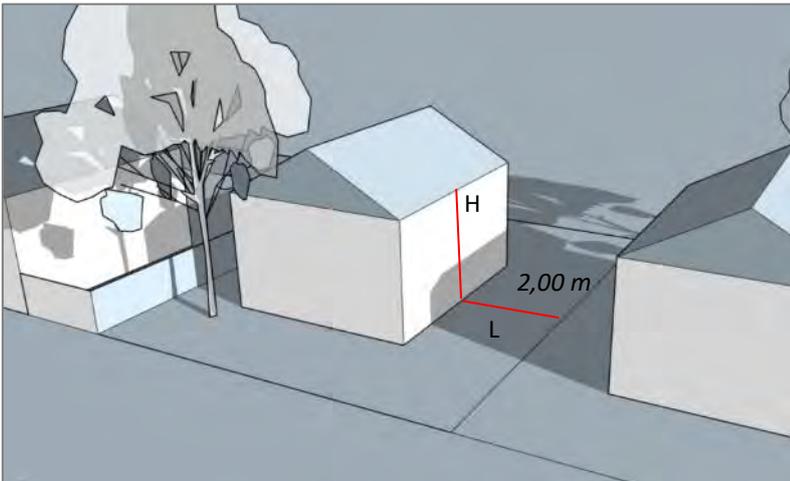


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

- [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

Non réglementé

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 applicables à l'ensemble des zones Ux

L'emprise au sol est limitée à 50%.

- Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

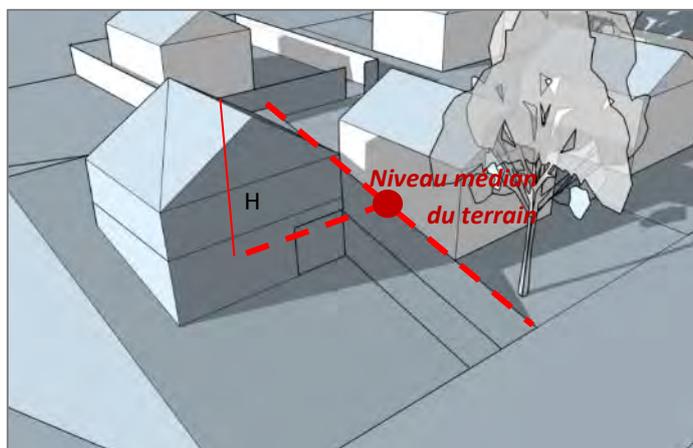
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

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.

- [Règles générales](#)

Pour les constructions à usage de commerce et d'activité de service, et les bureaux, la hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.

Pour les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts, la hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silo d'usine, ...) sont exclus des hauteurs précédentes, toutefois la hauteur totale des constructions les intégrant ne pourra pas excéder 25,00 mètres.

- [Autres 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 faitage ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques, aménagements d'intérêt collectif et de service public.

ARTICLE UX. 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.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

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 constructions existantes dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux nouvelles règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique.

Les constructions annexes présenteront un aspect extérieur qualitatif, notamment celles visibles depuis l'espace public.

En cas de bâtiment de stockage semi ouvert, l'orientation du bâtiment sera faite de telle sorte que la partie ouverte ne soit pas tournée vers la voie principale d'accès au site, afin de ne pas exposer les matériels et stockage à la vue de l'utilisateur. De même, tout stockage en plein air devra être dissimulé au mieux des regards, par des palissades esthétiques ou des haies aux espèces et formes variées.

5.2. Implantation des constructions et volumétrie

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, ...), avec un retrait suffisant pour prévoir le passage, le stationnement et la giration des véhicules sur l'unité foncière.

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.

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

5.3. Toitures

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.

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.

▪ Règles applicables à l'ensemble des zones Ux

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 2,50 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture positionné le long des voies (publiques et privées),
- 2,00 mètres dans le cas d'un mur de clôture positionné en limite séparative.

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur plein, mur bahut surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

Les clôtures grillagées sont autorisées uniquement si elles sont posées sur un mur ou un muret de soubassement.

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

Les murs anti-bruit formant clôture doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux

En limites des zones agricoles et naturelles, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de haute tige, bosquets,...), conformément aux orientations d'aménagement et de programmation définies.

▪ 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 couvertures végétalisées,
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.

Il est recommandé l'implantation de capteurs photovoltaïques en toiture et/ou en façade des bâtiments d'activités économiques.

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

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

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'essences végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuyas et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. Règles générales

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limites séparatives, les marges de recul doivent être engazonnées et/ou plantées, à l'exception des accès, des aires de stationnement et des espaces de stockage.

Lorsque les constructions sont situées sur une unité foncière contiguë à une zone urbaine Ua, Ub, Uc, 1AUh, Ue ou 1AUe, des franges végétalisées (haies, bosquets, linéaires d'arbre...) doivent être édifiées sur ces limites.

Au-delà de dix places de stationnement créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

ARTICLE UX. 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 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.

ARTICLE UX. 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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

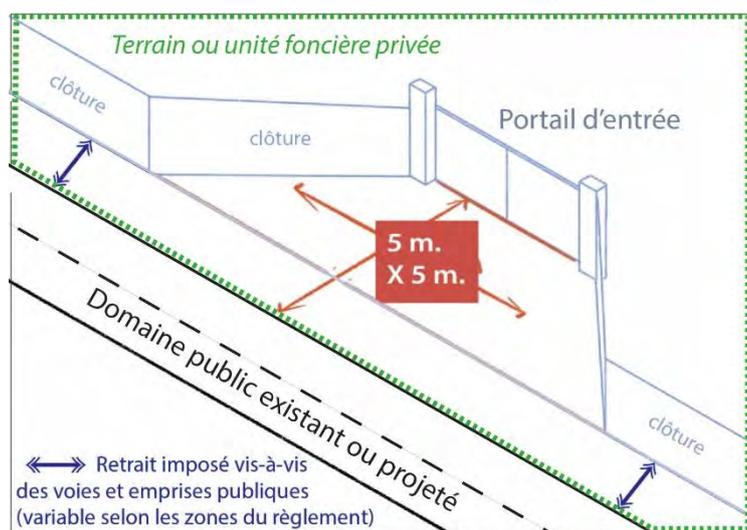


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6,00 mètres de largeur.

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

Toute voie nouvelle veillera à accorder suffisamment de place pour les circulations piétonnes et cyclables.

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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 UE

CARACTERE DE LA ZONE UE :

La zone Ue correspond aux centralités d'équipements publics présentes dans les bourgs, qui doivent conserver une vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone Ue, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de service public et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement,

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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 Ue,
- 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 suite à un épisode pluvieux.

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

Sont autorisées, dans la zone Ue, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions exigées :

- 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 UE. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE UE. 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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

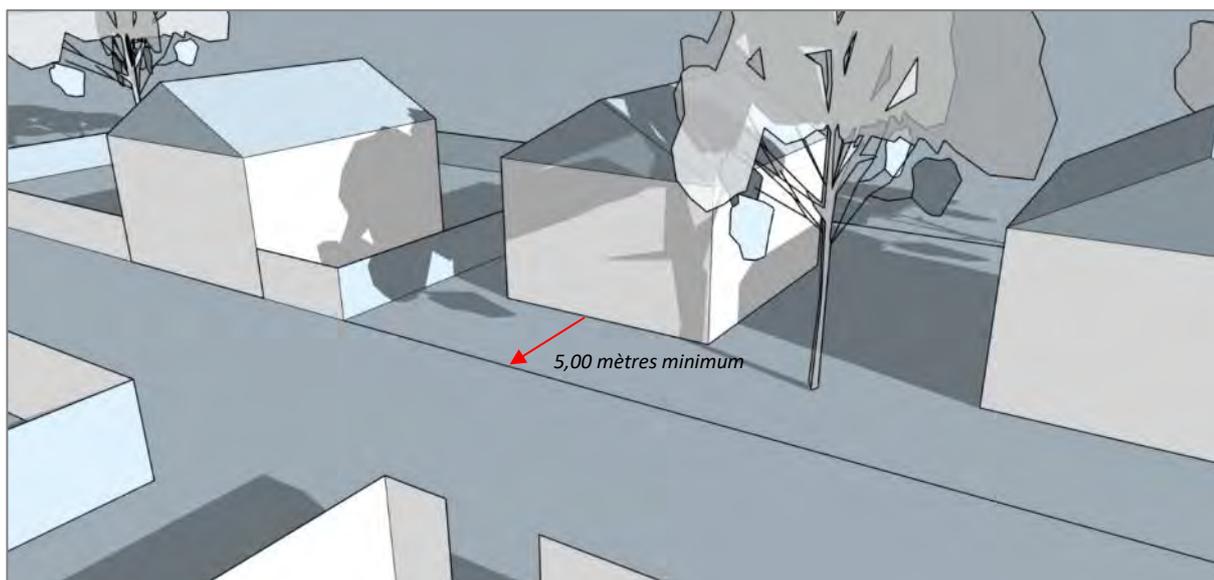
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

▪ Règles générales applicables à l'ensemble des zones Ue

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de :

- 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 5,00 mètres pour les autres cas, 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,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public,

- 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.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

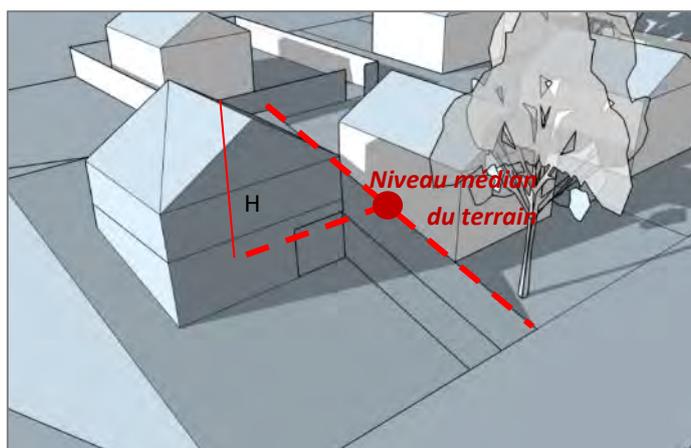
Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres.

▪ 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.

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 constructions de type préfabriquées sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.

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.

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.

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

5.3. Toitures

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.

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.

▪ Règles applicables à l'ensemble de la zone Ue

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture positionné le long des voies (publiques et privées),
- 2,00 mètres dans le cas d'un mur de clôture positionné en limite séparative,

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur plein, mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

Les clôtures grillagées sont autorisées uniquement si elles sont posées sur un mur ou un muret de soubassement.

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

▪ 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'adossment 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 UE.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'essences végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuyas et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. Règles générales

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limites séparatives, les marges de recul doivent être engazonnées et/ou plantées, à l'exception des accès, des aires de stationnement et des espaces de stockage.

Au-delà de dix places de stationnement créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

ARTICLE UE. 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 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 UE. 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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

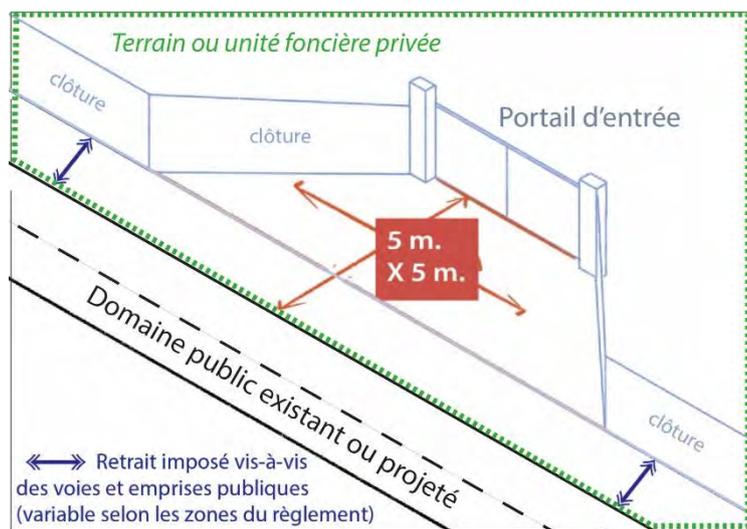


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6,00 mètres de largeur.

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

Toute voie nouvelle veillera à accorder suffisamment de place pour les circulations piétonnes et cyclables.

ARTICLE UE. 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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 ainsi qu'aux équipements publics, activités et services compatibles avec cette destination. Pensées dans un esprit d'aménagement d'ensemble, les opérations réalisées dans la zone peuvent néanmoins être programmées sous la forme d'un phasage dans le temps. Elles se caractérisent par des formes urbaines variées et présentent une densité moyenne. La mixité fonctionnelle et sociale est encouragée et encadrée, notamment pour développer une pluralité des usages.

Ces secteurs à urbaniser font l'objet d'**orientations d'aménagement et de programmation**.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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 secteurs de mixité sociale repérés au plan de zonage en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à favoriser la mixité sociale à l'échelle du territoire.
- Des emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUH. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone 1AUh, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activités de services,
- 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 »*),

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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 suite à 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 autorisées sous conditions, dans la zone 1AUh, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage de commerce et d'activité de service suivantes :
 - o l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - o les hôtels et autres hébergements touristiques, à l'exception des terrains de camping et de caravaning 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,

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- 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 1AUH. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les périmètres de secteur de mixité sociale identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, les opérations de logements créées devront respecter le pourcentage minimum de logements abordables et les conditions de réalisation précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

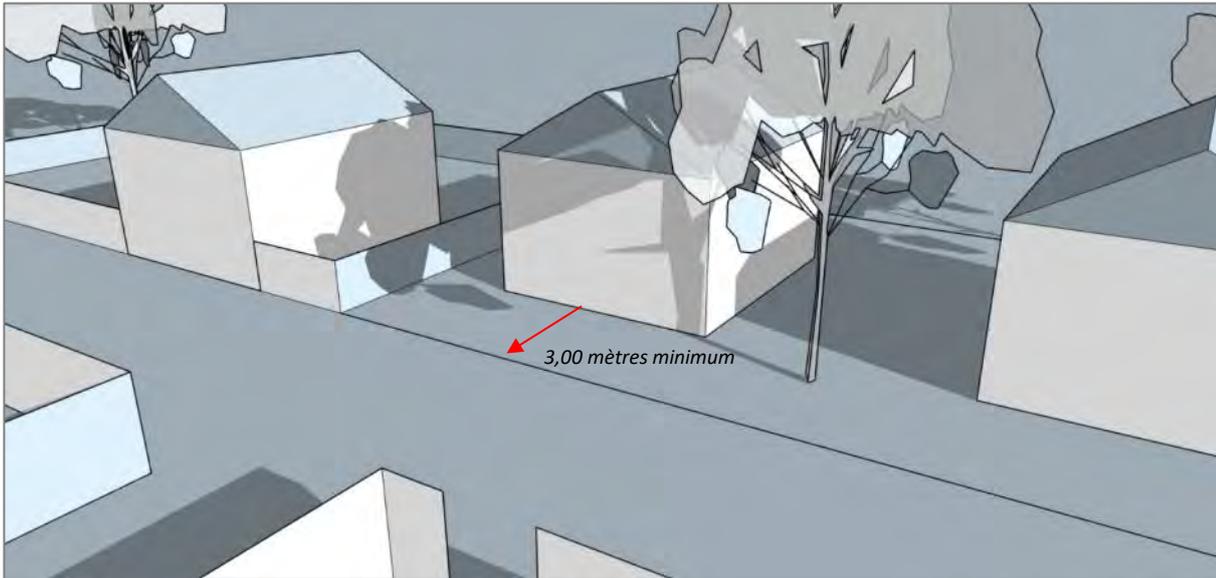
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

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

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de :

- 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 3,00 mètres pour les autres cas, 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

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.

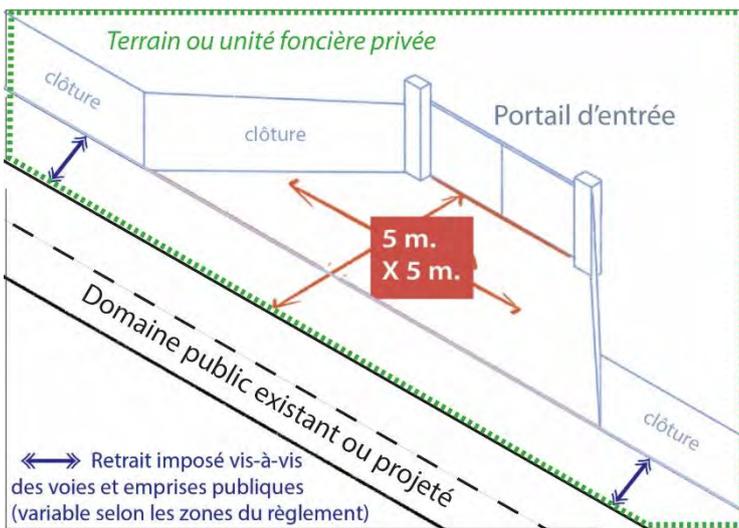


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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 1AUh

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.

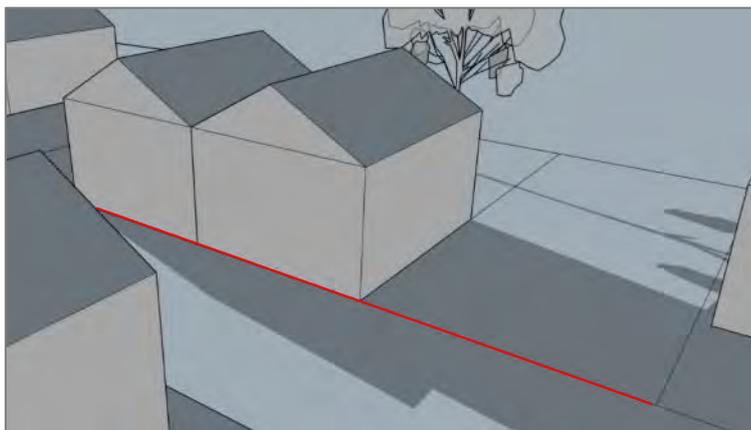


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives devront respecter une distance « L » au moins égale à la moitié de la hauteur « H » des bâtiments, avec un retrait minimum de 3,00 mètres.

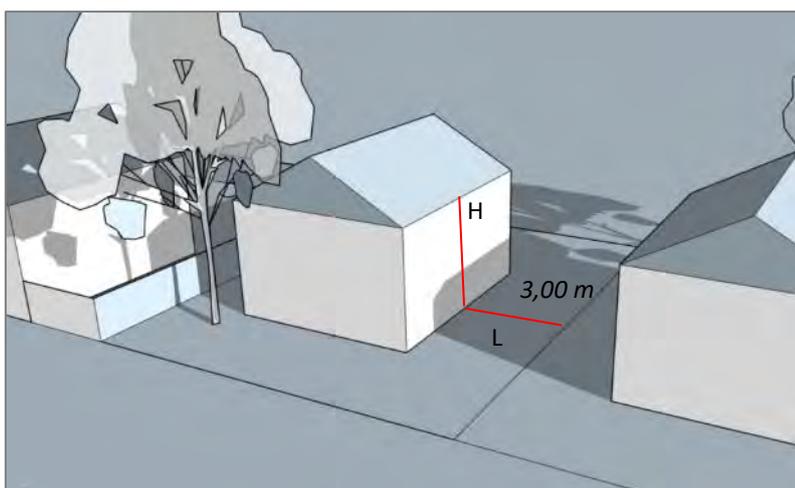


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

▪ 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

Non réglementé.

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.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles ne sont pas appréciées au regard d'emprise au sol ne sont pas appliquées à l'échelle de l'ensemble du projet, mais au regard de chaque lot qui sera issu de la division (en opposition à l'application du principe énoncé dans l'article R 151-21 – alinéa 3 – du Code de l'urbanisme).

▪ Règles générales

L'emprise au sol est limitée à 50%.

▪ Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

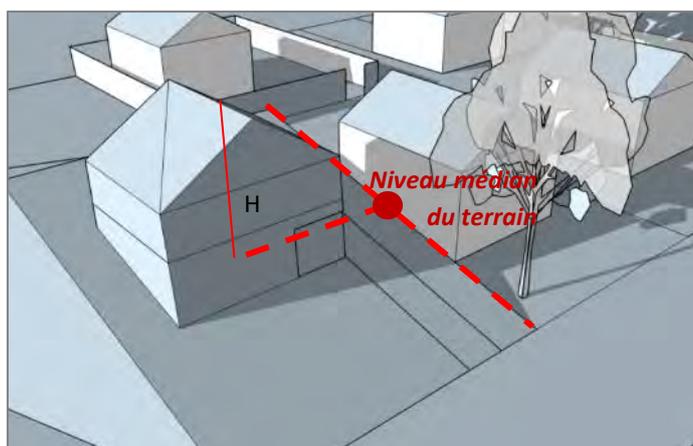
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

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](#)

Pour les constructions à usage d'habitation uniquement, la hauteur maximale est fixée à R+1 ou R+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 12,00 mètres.

La hauteur maximale des pignons des constructions implantées en limite séparative est fixée à 4,50 mètres. Cette hauteur maximale est réduite à 3,50 mètres pour les autres murs de façades de ces constructions.

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

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, les équipements techniques (climatisation, énergies renouvelables, chauffage, assainissement...) devront être positionnés en façade arrière des bâtiments par rapport à la rue et sur la façade la plus éloignée des limites séparatives. Le cas échéant, des mesures d'intégration architecturales ou paysagères pourront être demandées. Les dispositifs d'évacuation des fumées ne seront autorisés qu'en toiture, au-dessus des faîtages (interdiction de sortie en façade).

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

- 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 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.

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. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement et ne portent pas atteinte aux lieux.

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

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.

- Règles applicables à l'ensemble de la zone 1AUh

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture positionné le long des voies (publiques et privées),
- 2,00 mètres dans le cas d'un mur de clôture positionné en limite séparative,

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur plein, mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

Les clôtures grillagées sont autorisées uniquement si elles sont posées sur un mur ou un muret de soubassement.

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

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

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'essences végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuyas et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. Règles générales

Les opérations de 5 logements ou plus doivent disposer d'espaces libres communs à vocation paysagère et/ou récréative, dont la superficie est au moins égale à 15% de l'unité foncière*.

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

Au moins 50% de la superficie de ces espaces libres communs doivent être conservé en espaces verts de pleine terre ou plantés. Au-delà de dix places de stationnement créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

Chaque unité foncière recevant une construction nouvelle devra compter au moins 10% d'espaces verts de pleine terre. Au-delà de trois places de stationnement créées sur l'unité foncière, chaque place supplémentaire sera perméable et paysagée.

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

- 2 places de stationnement par logement,
- 1 place de stationnement par logement locatif social.

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 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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

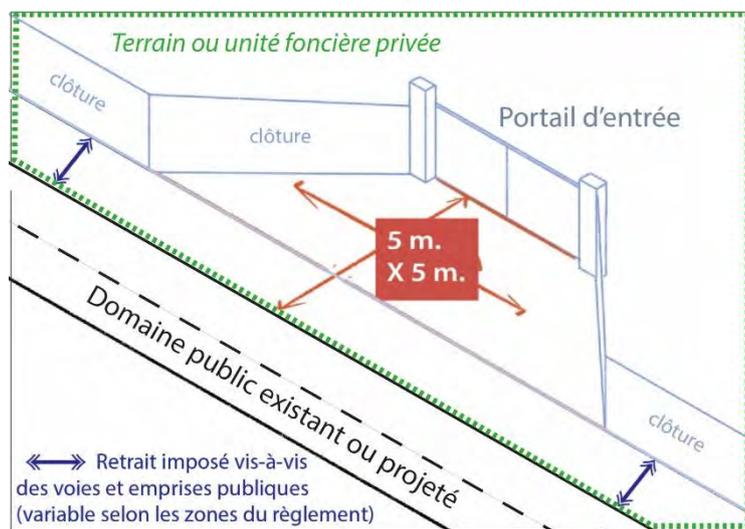


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6,00 mètres de largeur (à partir de 3 logements) et une plate-forme de 4,00 mètres (pour 1 ou 2 logements).

Les voies nouvelles se terminant en impasse et desservant plus de 4 logements doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. La plate-forme de retournement présentera un diamètre minimum de 13 mètres.

Toute voie nouvelle veillera à accorder suffisamment de place pour les circulations piétonnes et cyclables.

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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE 1AUX :

La zone 1AUX correspond aux secteurs à urbaniser à vocation d'activités économiques. Elle est réservée à la gestion et au développement des activités économiques et se caractérise par une mixité fonctionnelle importante (industrie, commerces, services, artisanat...). Elle se décline en plusieurs sous-secteurs correspondant aux vocations spécifiques attendues au sein de ces zones :

- **1AUX** : zone à urbaniser réservée aux activités économiques à vocation de commerce et activités de services, et autres activités des secteurs secondaire et tertiaire ;
- **1AUXa** : zone à urbaniser réservée aux activités économiques à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services et de bureaux ;
- **1AUXc** : zone à urbaniser réservée aux activités économiques à vocation de commerce et activités de services ;
- **1AUXe** : zone à urbaniser réservée aux activités économiques à vocation d'industrie et d'entrepôt ;
- **1AUXi** : zone à urbaniser réservée aux activités économiques à vocation d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services, d'industrie et de bureaux.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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 emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUX. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, **dans l'ensemble des zones 1AUx**, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que l'extension et les constructions annexes aux habitations existantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 des zones 1AUx,
- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- Les équipements d'intérêt collectif et de service public, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 des zones 1AUx,
- De plus, sont interdites **dans la zone 1AUxa uniquement** :
 - Toutes les destinations et sous destinations interdites dans l'ensemble des zones 1AUx,
 - Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone 1AUxa,
 - Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone 1AUxa.
- De plus, sont interdites **dans la zone 1AUxc uniquement** :
 - Toutes les destinations et sous destinations interdites dans l'ensemble des zones 1AUx,
 - Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone 1AUxc,
 - Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire.
- De plus, sont interdites **dans la zone 1AUxe uniquement** :
 - Toutes les destinations et sous destinations interdites dans l'ensemble des zones 1AUx,
 - Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service,
 - Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone 1AUxe.
- De plus, sont interdites **dans la zone 1AUxi uniquement** :
 - Toutes les destinations et sous destinations interdites dans l'ensemble des zones 1AUx,
 - Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone 1AUxi.

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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 1AUx,
- 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 suite à un épisode pluvieux.

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

Sont autorisées sous conditions, dans l'ensemble des zones 1AUx, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles constituent des locaux de gardiennage compris dans l'enveloppe du bâtiment d'activité, et à ce titre :
 - o que ces locaux soient nécessaires pour le fonctionnement, la maintenance ou la surveillance des activités existantes dans la zone ;
 - o que leur surface de plancher ne dépasse pas 40m²,
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec la vocation de la zone ainsi que les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement,
- L'extension limitée à 50% de la surface totale, avant travaux, des constructions à vocation de commerce et d'activité de service existantes.

➤ De plus, sont autorisées dans la zone 1AUxa uniquement :

- Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service suivantes :
 - o le commerce de gros,
 - o les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - o l'industrie,
 - o le bureau.

➤ De plus, sont autorisées dans la zone 1AUxc uniquement :

- Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service suivantes :
 - o le commerce de détail et l'artisanat à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m²,
 - o le commerce de gros,
 - o les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

➤ De plus, sont autorisées dans la zone 1AUxe uniquement :

- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - o l'industrie,
 - o l'entrepôt.

➤ De plus, sont autorisées dans la zone 1AUxi uniquement :

- Les nouvelles constructions à vocation de commerce et d'activité de service.
- Les nouvelles constructions à vocation d'activité des secteurs secondaire ou tertiaire suivantes :
 - o l'industrie,
 - o le bureau,
 - o l'entrepôt.

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol autorisées sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- Le changement de destination sous réserve de correspondre à une occupation ou utilisation autorisée,
- 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,
- 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.

Non réglementé.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUX. 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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

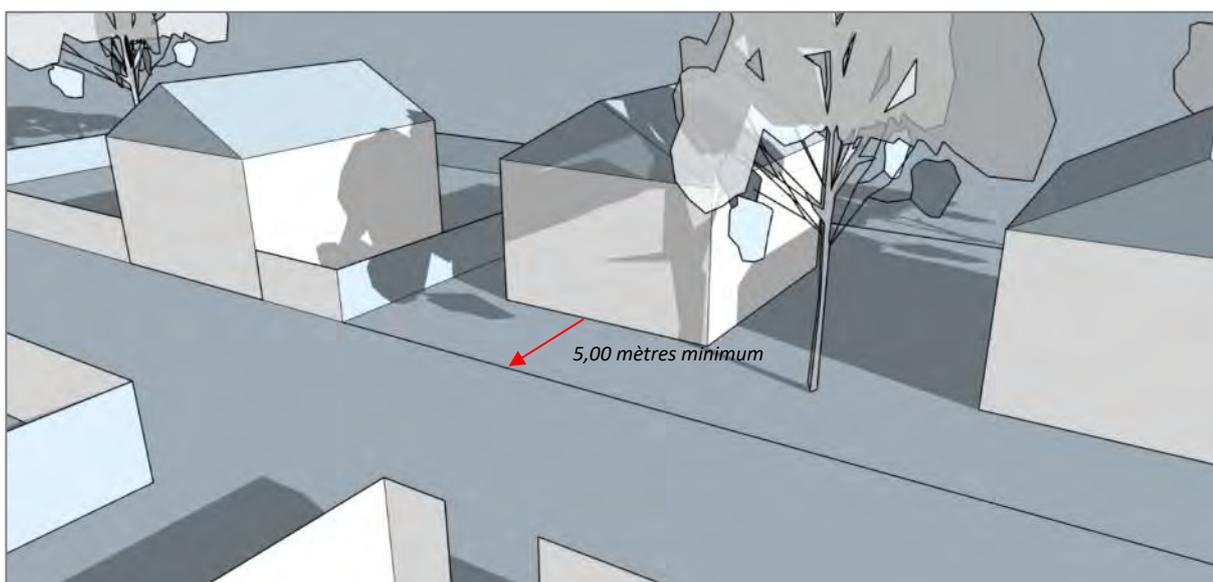
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

▪ Règles générales applicables à l'ensemble des zones 1AUx

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de :

- 100,00 mètres pour les A 40 et A 406 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 5,00 mètres pour les autres cas, 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 1AUx](#)

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.

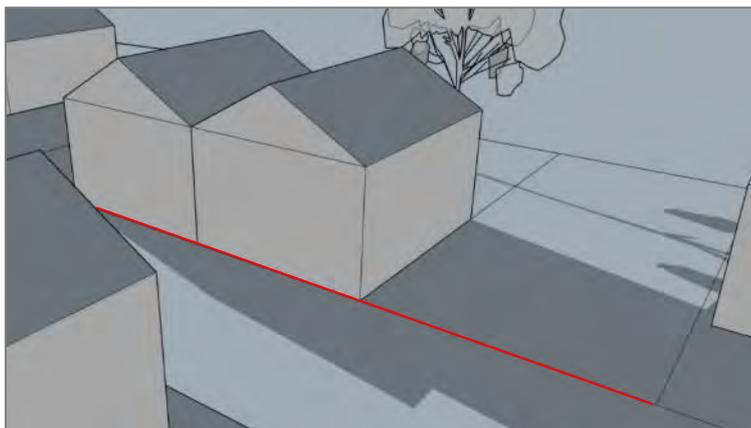


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives 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.

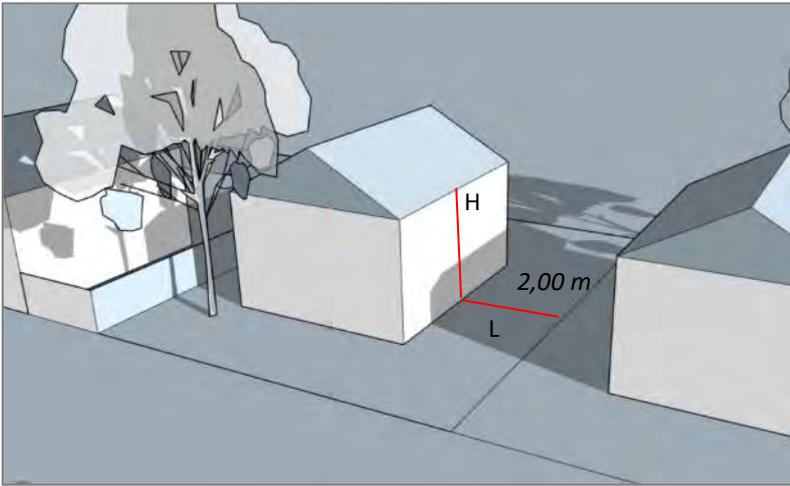


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

▪ [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

Non réglementé

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 applicables à l'ensemble des zones 1AUx](#)

L'emprise au sol est limitée à 50%.

▪ [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

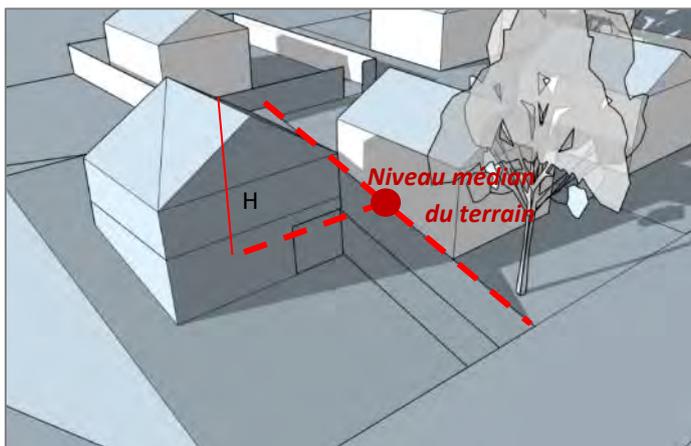
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

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](#)

Pour les constructions à usage de commerce et d'activité de service, et les bureaux, la hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres.

Pour les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts, la hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (silo d'usine, ...) sont exclus des hauteurs précédentes, toutefois la hauteur totale des constructions les intégrant ne pourra pas excéder 25,00 mètres.

- [Autres 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, aménagements d'intérêt collectif et de service public.

ARTICLE 1AUX. 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

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.

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

5.3. Toitures

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.

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.

▪ Règles applicables à l'ensemble des zones 1AUx

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,50 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture positionné le long des voies (publiques et privées),
- 2,00 mètres dans le cas d'un mur de clôture positionné en limite séparative.

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur plein, mur bahut surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

Les clôtures grillagées sont autorisées uniquement si elles sont posées sur un mur ou un muret de soubassement.

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

▪ 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 couvertures végétalisées,
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.

Il est recommandé l'implantation de capteurs photovoltaïques en toiture et/ou en façade des bâtiments d'activités économiques.

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

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

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'essences végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuyas et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. Règles générales

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limites séparatives, les marges de recul doivent être engazonnées et/ou plantées, à l'exception des accès, des aires de stationnement et des espaces de stockage.

Lorsque les constructions sont situées sur une unité foncière contiguë à une zone urbaine Ua, Ub, Uc, 1AUh, Ue ou 1AUe, des franges végétalisées (haies, bosquets, linéaires d'arbre...) doivent être édifiées sur ces limites.

Au-delà de dix places de stationnement créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

ARTICLE 1AUX. 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 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.

ARTICLE 1AUX. 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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

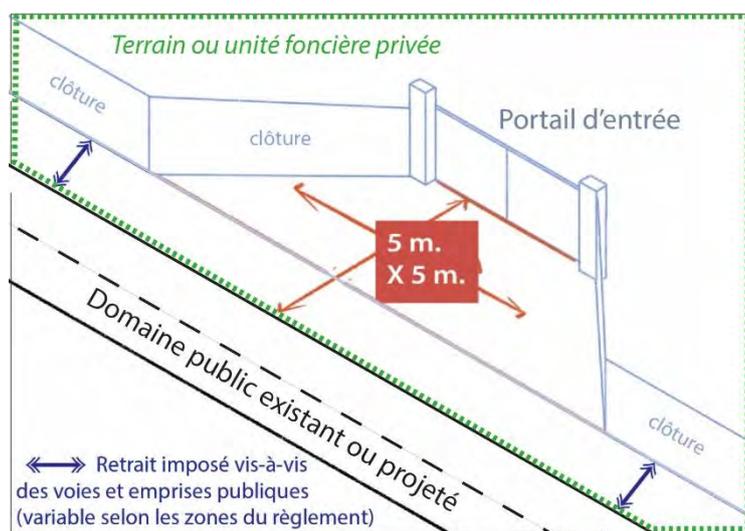


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6,00 mètres de largeur.

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

Toute voie nouvelle veillera à accorder suffisamment de place pour les circulations piétonnes et cyclables.

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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE 1AUE :

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

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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 emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUE. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans la zone 1AUE, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de service public et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement,

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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 1AUE,
- 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 suite à un épisode pluvieux.

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

Sont autorisées, dans la zone 1AUE, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions exigées :

- 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 1AUE. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE. 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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

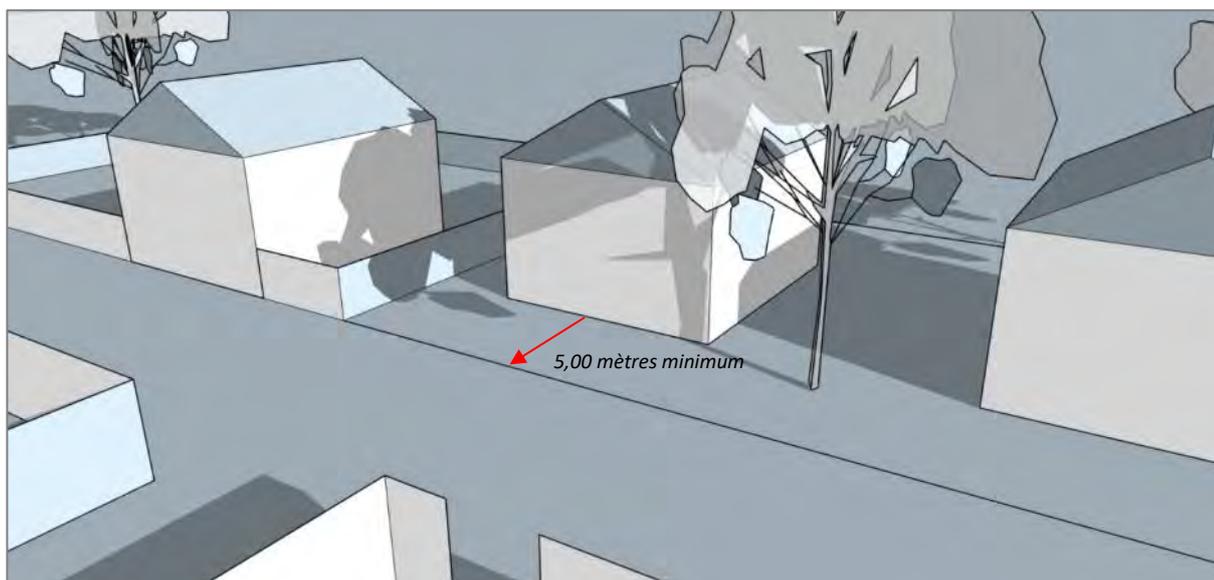
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

▪ Règles générales applicables à l'ensemble de la zone 1AUe

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de :

- 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 5,00 mètres pour les autres cas, 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,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public,

- 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.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

4.4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

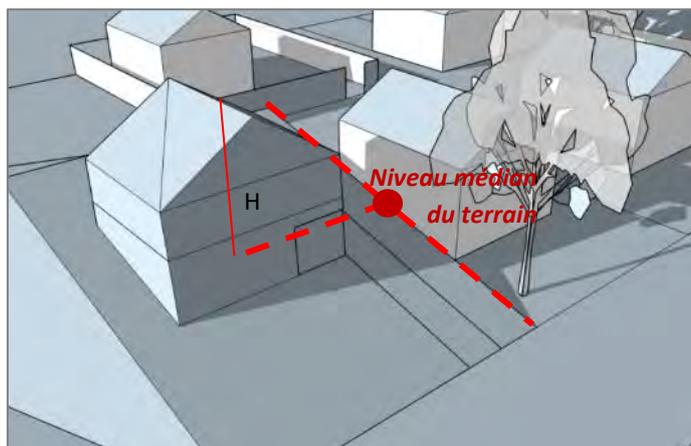
Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres.

▪ 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.

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 constructions de type préfabriquées sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et paysager.

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.

Les volumes doivent être simples, les façades sobres.

5.3. Toitures

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.

5.4. Clôtures

▪ Généralités

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

▪ Règles applicables à l'ensemble de la zone 1AUe

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture positionné le long des voies (publiques et privées),
- 2,00 mètres dans le cas d'un mur de clôture positionné en limite séparative,

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur plein, mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

Les clôtures grillagées sont autorisées uniquement si elles sont posées sur un mur ou un muret de soubassement.

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

▪ 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'adossment 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 1AUE.6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Généralités

Pour tout aménagement, le choix d'essences végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuyas et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. Règles générales

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limites séparatives, les marges de recul doivent être engazonnées et/ou plantées, à l'exception des accès, des aires de stationnement et des espaces de stockage.

Au-delà de dix places créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

ARTICLE 1AUE. 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 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 1AUE. 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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

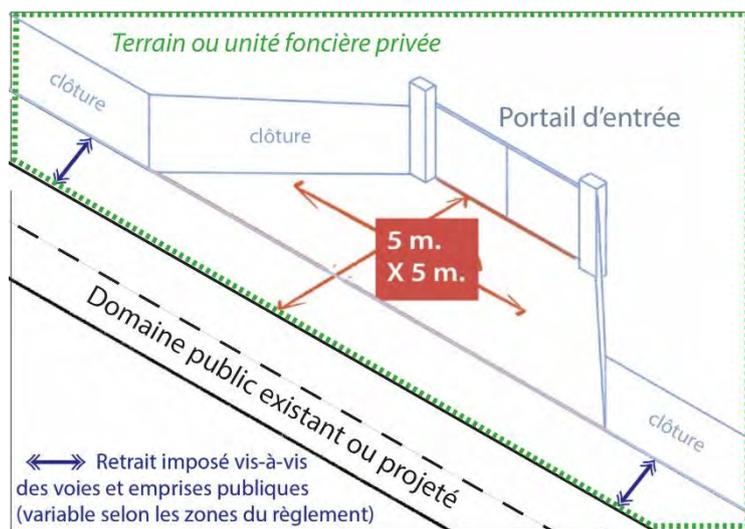


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6,00 mètres de largeur.

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

Toute voie nouvelle veillera à accorder suffisamment de place pour les circulations piétonnes et cyclables.

ARTICLE 1AUE. 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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 nécessaires à une activité agricole. Elle permet également l'extension et la construction d'annexes aux constructions à usage d'habitation existantes.

La zone A comprend par ailleurs 2 sous-secteurs :

- **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.
- **La zone As** : il s'agit d'une zone agricole « stricte » interdisant toute constructibilité dans son périmètre pour des raisons paysagères, à l'exception de petits bâtis liés à l'agriculture ou à l'élevage.

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.
- Des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées au titre de l'article R151-34-2° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs Aco et As, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Toutes les destinations et sous destinations, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 des zones A,

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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 suite à un épisode pluvieux.

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

Sont autorisées, dans l'ensemble de la zone A et de ses sous-secteurs Aco et As, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions exigées :

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment situé dans un rayon de moins de 100 mètres de bâtiments agricoles en activités n'est pas autorisé si il est justifié que ce changement de destination vient compromettre le devenir de l'exploitation agricole. Ce changement de destination demeure soumis à l'avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) 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 la zone A uniquement :

- 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, à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux 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,
 - o que leur surface de plancher ne dépasse pas 250 m²,
 - o qu'ils soient implantés à moins de 30,00 mètres de l'exploitation,
- Les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes non liées à une activité agricole, à condition :
 - o que la surface de plancher minimale de la construction principale avant extension soit de 50 m²,
 - o qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - 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 à usage d'habitation existantes,
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, à condition :

- que les surfaces de plancher totales créées, en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLUi, 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 moins de 30,00 mètres 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, à condition que ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- 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,
- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage pour la protection de la richesse du sol et du sous-sol en application de l'article R151-34-2° du Code de l'Urbanisme, seuls sont admis les prélèvements de matériaux, l'ouverture ou l'exploitation de carrières ainsi que leurs installations de premier traitement, à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec l'équilibre et la qualité des sites concernés.

Sont autorisés sous conditions dans la zone Aco uniquement :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles existantes et de ne pas remettre en cause la perméabilité et la bonne fonctionnalité du corridor écologique. Elles doivent être implantées dans un rayon de 100 mètres maximum du siège d'exploitation considéré. Les constructions aboutissant à la création de nouveaux sièges d'exploitation sont interdites.
- Les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - que la surface de plancher minimale de la construction principale avant extension soit de 50 m²,
 - 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 travaux d'amélioration et de confortement des constructions à usage d'habitation existantes,
- 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, à condition que ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques,
- 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 As uniquement :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitation agricole, à condition :
 - qu'elles soient nécessairement liées à une exploitation existante,
 - qu'elles soient accessoires et ne constituent pas une construction principale, une extension ou une annexe (ex : abri pour animaux),
 - que leur surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- 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 A. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

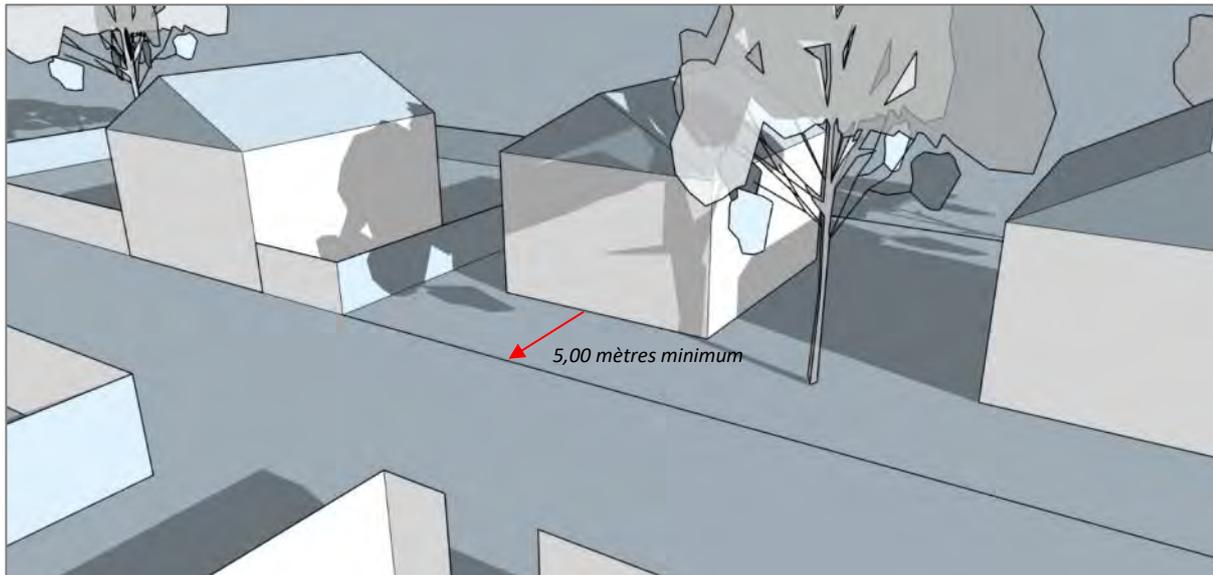
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

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

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de :

- 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 5,00 mètres pour les autres cas, 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'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 maximale et 8,00 mètres linéaires.

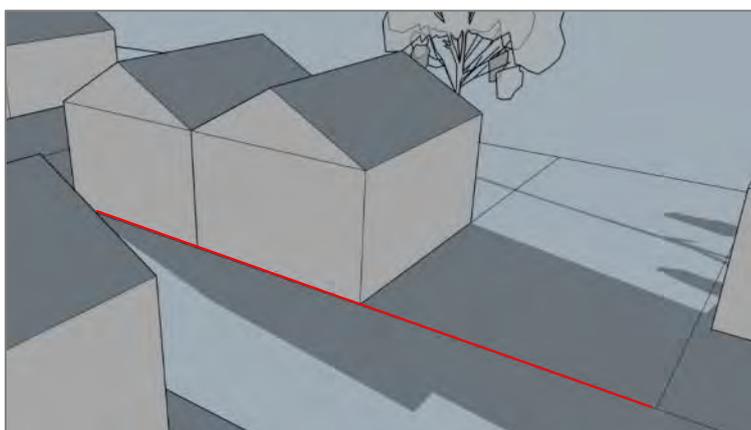


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

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 3,00 mètres.

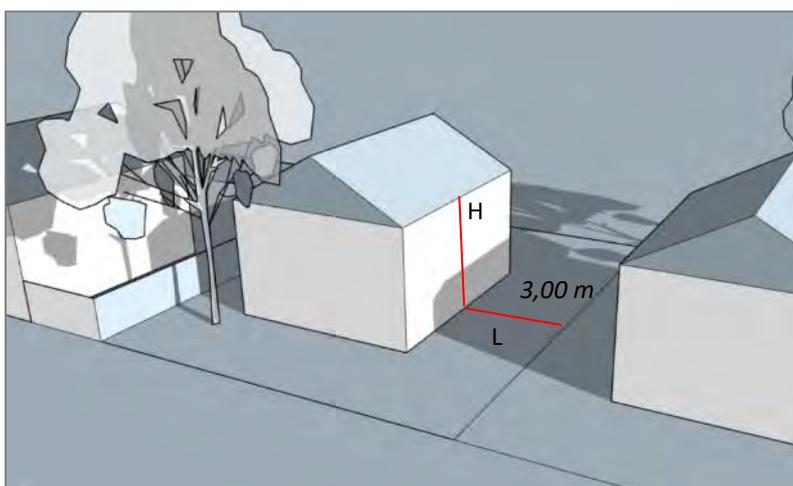


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

▪ [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

Non réglementé

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 la surface de plancher minimale de la construction principale avant extension soit de 50 m²,
 - 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 aux constructions à usage d'habitation existantes, 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 à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Que leurs surfaces de plancher n'excède pas 50 m², en une ou plusieurs fois,
 - Qu'elles soient situées à moins de 30,00 mètres de la construction principale.

▪ [Exceptions](#)

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

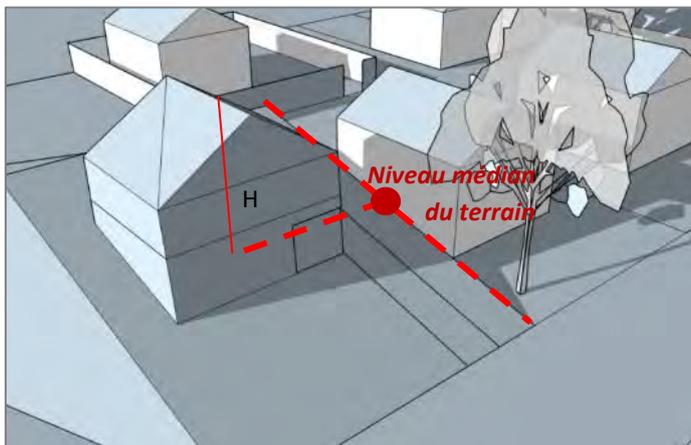
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

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.

▪ 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) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

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.

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, les équipements techniques (climatisation, énergies renouvelables, chauffage, assainissement...) devront être positionnés en façade arrière des bâtiments par rapport à la rue et sur la façade la plus éloignée des limites séparatives. Le cas échéant, des mesures d'intégration architecturales ou paysagères pourront être demandées. Les dispositifs d'évacuation des fumées ne seront autorisés qu'en toiture, au-dessus des faîtages (interdiction de sortie en façade).

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. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement et ne portent pas atteinte aux lieux.

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 contiguës.

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 et As. En cas d'aménagement de clôtures, celles-ci devront être d'aspect naturel : haies champêtres composées d'essences locales (diversité minimum de 5 essences). 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 des zones A](#)

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture.

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur bahut surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

- [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,
- Pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

5.5. [Energies renouvelables](#)

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

- Les couvertures végétalisées,
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.

Il est recommandé l'implantation de capteurs photovoltaïques en toiture et/ou en façade des bâtiments agricoles.

- [Exceptions](#)

L'implantation des dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité ne se réalise pas au sol sur des surfaces productives ou ayant un potentiel de production agricole.

D'autres exceptions 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 végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuyas et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. Règles générales

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

Au-delà de dix places créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

Dans les zones Aco et As 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,
- 1 place de stationnement par logement locatif social.

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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

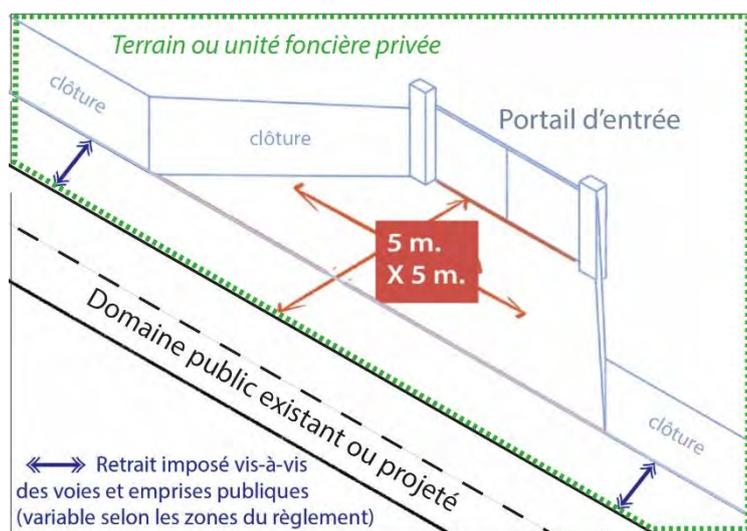


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

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 les seuls usages artisanal, industriel et agricole, 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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent, au possible, 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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 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 8 sous-secteurs :

- **Le sous-secteur 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.
- **Le sous-secteur Nre** : il s'agit d'une zone de réservoir de biodiversité. Elle limite fortement la constructibilité en raison de la présence d'habitats naturels et d'espèces à enjeu. Son statut est généralement reconnu par des inventaires ou protections (site Natura 2000, inventaire des zones humides, Espace Naturel Sensible du département, ...).
- **Le sous-secteur Ne** : il s'agit de zones dédiées aux équipements d'intérêt collectif et services publics nécessitant une constructibilité limitée (ex : déchetterie intercommunale, ...). Ces zones constituent des [STECAL](#) et trouvent leur règlement au [Titre VI du présent règlement écrit](#).
- **Le sous-secteur NI** : il s'agit de zones dédiées aux activités de loisirs et sportives, à dominante naturelle (ex: complexes sportifs, aires de jeux ...), pour lesquelles des possibilités encadrées de constructibilité sont permises. Ces zones constituent des [STECAL](#) et trouvent leur règlement au [Titre VI du présent règlement écrit](#).
- **Le sous-secteur Nlc** : il s'agit de la zone accueillant la base de loisirs de l'Etang Chanay, sur la commune de Bâgé – Dommartin, nécessitant une constructibilité limitée. Cette zone constitue un [STECAL](#) et trouve son règlement au [Titre VI du présent règlement écrit](#).
- **Le sous-secteur Nlt** : il s'agit de zones dédiées au développement ou au confortement de l'offre d'hébergements touristiques sur le territoire communautaire, et aux activités y étant liées. Ces zones constituent des [STECAL](#) et trouvent leur règlement au [Titre VI du présent règlement écrit](#).
- **Le sous-secteur Nt** : il s'agit de zones dédiées aux locaux techniques et industriels des administrations publiques, et assimilés (gestion et entretien des stations d'épuration, installation de point d'apports volontaires, ...), pour lesquelles des possibilités encadrées de constructibilité sont permises. Ces zones constituent des [STECAL](#) et trouvent leur règlement au [Titre VI du présent règlement écrit](#).
- **Le sous-secteur Nxa** : il s'agit de zones accueillant des activités économiques isolées, déjà en place et présentant des besoins d'évolution limitée sur site. Ces zones constituent des [STECAL](#) et trouvent leur règlement au [Titre VI du présent règlement écrit](#).

La zone est concernée par des Plans de Prévention des Risques dont les prescriptions en vigueur s'imposent au présent règlement et par un risque inondation pouvant justifier des prescriptions complémentaires.

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.
- Des cheminements à conserver ou à créer repérés au plan de zonage en application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits **dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs Nco et Nre**, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 des zones N.

Sont interdits **dans l'ensemble des sous-secteurs Ne, Ni, Nlc, Nlt, Nt et Nxa, identifiés comme STECAL** en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, les destinations et sous-destinations suivantes :

- Toutes les destinations et sous-destinations, à l'exception de celles mentionnées à [l'article 2 des zones STECAL](#), au [Titre VI du présent règlement écrit](#).

S'ajoutent, aux destinations et sous-destinations énoncées ci-dessus, des occupations et utilisations du sol interdites :

- 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.

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

Sont autorisées, **dans l'ensemble de la zone N et des sous-secteurs à l'exception du sous-secteur Nre**, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions exigées :

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment situé dans un rayon de moins de 100 mètres de bâtiments agricoles en activités n'est pas autorisé si il est justifié que ce changement de destination vient compromettre le devenir de l'exploitation agricole. 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,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition que ces constructions et installations ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

- Les nouvelles constructions et installations forestières et agricoles telles que définies à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime,

- Les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes non liées à une activité forestière, à condition :
 - o que la surface de plancher minimale de la construction principale avant extension soit de 50 m²,
 - o qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - 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 à usage d'habitation existantes,
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - o que les surfaces de plancher totales créées, en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLUi, 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 moins de 30,00 mètres de la construction principale,
- Les piscines et bassins à condition d'être sur l'unité foncière de l'habitation.

Sont autorisés sous conditions **dans l'ensemble de la zone Nco uniquement** et sous réserve de ne pas remettre en cause la perméabilité et la bonne fonctionnalité du corridor écologique :

- Les travaux d'amélioration, de confortement et les extensions mesurées des constructions à usage d'installations forestières et agricoles telles que définies à l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime, à condition d'être nécessaires aux exploitations agricoles existantes et de ne pas remettre en cause la perméabilité et la bonne fonctionnalité du corridor écologique,
- Les travaux d'amélioration et de confortement des constructions à usage d'habitation existantes,
- Les extensions aux constructions à usage d'habitation existantes, à condition :
 - o que la surface de plancher minimale de la construction principale avant extension soit de 50 m²,
 - o qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - o 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,

Sont autorisés sous conditions **dans l'ensemble de la zone Nre uniquement et** sous réserve qu'ils soient compatibles avec la préservation de la fonctionnalité écologique de la zone :

- 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,
- Les travaux, les aménagements, les ouvrages et les installations légers visant la préservation ou la valorisation des sites remarquables (ex : étangs, bords de Saône) à des fins ludiques, sportives ou touristiques ainsi que les itinéraires modes doux, à condition de préserver la fonctionnalité écologique de la zone.

Dans l'ensemble des sous-secteurs Ne, Nl, Nlc, Nlt, Nt et Nxa identifiés comme STECAL en application de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme : se reporter à [l'article 2 des zones STECAL \(Titre VI du présent règlement écrit\)](#).

ARTICLE N. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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, excepté pour les routes classées à grande circulation (RD 1079, RD 933, RD 1179).

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.

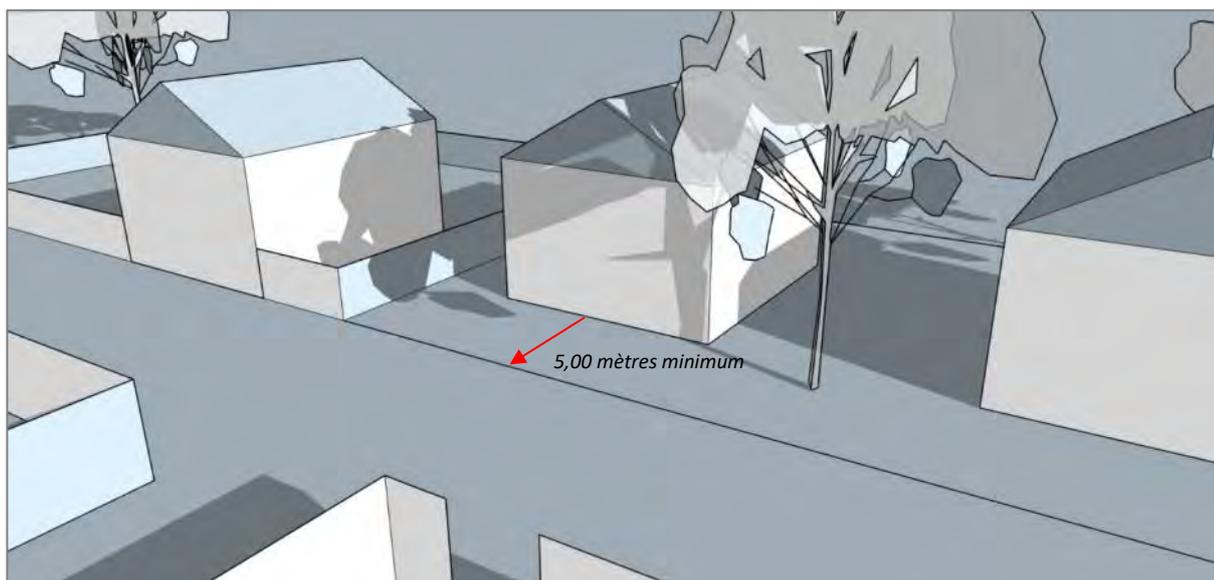
L'implantation des constructions s'applique également aux clôtures et aux portails.

▪ Règles générales applicables à l'ensemble des zones N

L'implantation des constructions doit impérativement respecter les règles reportées au plan de zonage.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être édifiées avec un minimum de :

- 75,00 mètres pour les RD 1079, RD 933 et RD 1179 à compter de l'axe de la voie, sauf dérogations accordées aux dispositions de la loi Barnier et exceptions mentionnées aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme (en dehors des espaces urbanisés des communes),
- 5,00 mètres pour les autres cas, 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'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 maximale et 8,00 mètres linéaires.

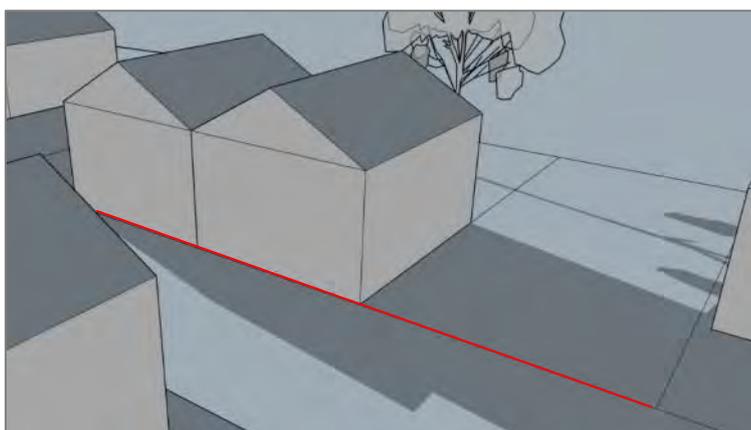


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

Les constructions implantées en retrait des limites séparatives devront respecter une distance « L » au moins égale à la moitié de la hauteur « H » des bâtiments, avec un retrait minimum de 3,00 mètres.

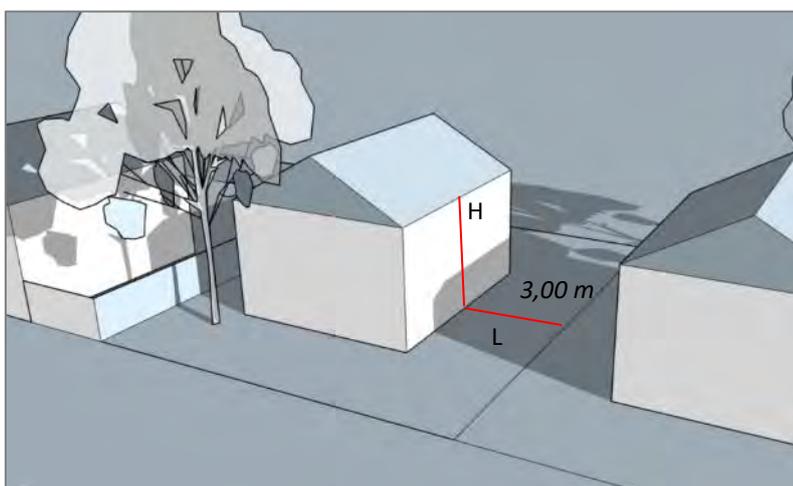


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

▪ [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

Non réglementé

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 aux constructions à usage d'habitation existantes, 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 à usage d'habitation existantes, à condition :
 - Que leurs surfaces de plancher n'excède pas 50 m², en une ou plusieurs fois,
 - Qu'elles soient situées à moins de 30,00 mètres 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.

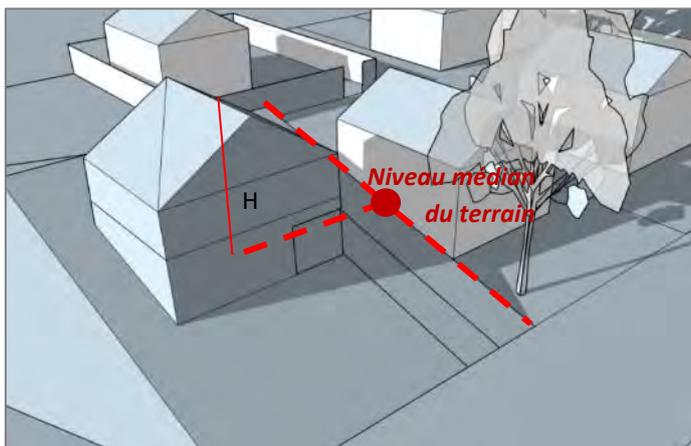
4.5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

▪ [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 :

PLUi Bresse et Saône – Règlement écrit

- 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.

▪ 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 faitage ;
- 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) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour tous travaux les concernant.

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

Sauf en cas d'impossibilité technique démontrée, les équipements techniques (climatisation, énergies renouvelables, chauffage, assainissement...) devront être positionnés en façade arrière des bâtiments par rapport à la rue et sur la façade la plus éloignée des limites séparatives. Le cas échéant, des mesures d'intégration architecturales ou paysagères pourront être demandées. Les dispositifs d'évacuation des fumées ne seront autorisés qu'en toiture, au-dessus des faîtages (interdiction de sortie en façade).

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. Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées si elles s'intègrent dans l'environnement et ne portent pas atteinte aux lieux.

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 contiguës.

Dans un souci de perméabilité des espaces naturels et agricoles, de libre écoulement des eaux et de libre-passage de la faune, les clôtures sont fortement déconseillées en zone N, Nco et Nre. En cas d'aménagement de clôtures, celles-ci devront être d'aspect naturel : haies champêtres composées d'essences locales (diversité minimum de 5 essences). Sont également autorisées les clôtures herbagères 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 des zones N](#)

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale ou d'une clôture de type grillage ou équivalent,
- 1,80 mètre dans le cas d'un mur de clôture.

Les murs de clôture peuvent prendre différentes formes : mur bahut surmonté d'une grille, d'un barreaudage ou de travées de clôtures, mur doublé d'une haie végétale, ...

- [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,
- Pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

5.5. [Energies renouvelables](#)

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

- Les couvertures végétalisées,
- Les dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité.

Il est recommandé l'implantation de capteurs photovoltaïques en toiture et/ou en façade des bâtiments agricoles.

- [Exceptions](#)

L'implantation des dispositifs de transformation de l'énergie solaire en électricité ne se réalise pas au sol sur des surfaces productives ou ayant un potentiel de production agricole.

D'autres exceptions 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 végétales locales* (diversité minimum de 5 essences) est recommandé.

* Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 18.

Les Thuyas et les haies mono-spécifiques sont interdits.

Les plantations existantes doivent être maintenues. En cas de suppression de plantations existantes, celles-ci doivent être compensées par la reconstitution d'une équivalence de houppier (c'est-à-dire la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima le même volume de houppier) sur l'unité foncière.

6.2. [Règles générales](#)

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

Au-delà de dix places de stationnement créées, au moins 50% de la totalité d'entre elles seront perméables et paysagées.

Dans les zones Nco et Nre uniquement, les aires de stationnement devront obligatoirement être réalisées avec des matériaux perméables.

Dans la zone Nxc, les coupes et abattages pourront être autorisés dans le cadre de l'exploitation de carrières et de gravières. Dans ce cas le pétitionnaire devra reconstituer les plantations ou le boisement avec la qualité paysagère initiale.

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,
- 1 place de stationnement par logement locatif social.

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. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

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 maximum.

Les portails d'entrée de chaque terrain ou unité foncière 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.

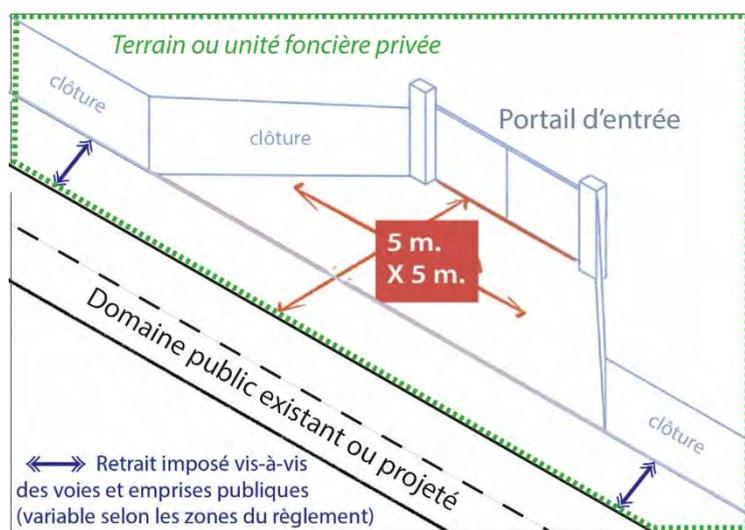


Schéma illustratif du sas d'entrée d'une surface minimum de 5,00 mètres X 5,00 mètres à prévoir sur l'emprise du terrain ou de l'unité foncière privée

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.

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 les seuls usages artisanal, industriel et agricole, 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.

9.2- ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée au réseau public d'assainissement correspondant, sous réserve de l'autorisation des services gestionnaires de ces réseaux.

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

En l'absence de réseaux d'assainissement et dans l'attente de celui-ci, les constructions devront se doter d'un dispositif d'assainissement individuel conforme au schéma directeur d'assainissement en vigueur.

2. Eaux pluviales

Généralités

Il est rappelé qu'une partie du territoire intercommunal dispose d'un schéma directeur des eaux pluviales dont les règles s'imposent aux règles ci-après.

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

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.

Règles

En l'absence de règles spécifiques mentionnées dans le schéma directeur des eaux pluviales, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle.

L'ensemble des réseaux humides et dispositifs de gestion ou récupération des eaux pluviales devront être conçus de sorte à éviter la prolifération des moustiques.

9.3- AUTRES RESEAUX

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent, au possible, 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.

De façon générale, lors de tous travaux de tranchées, il est recommandé de réserver 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 VI : STECAL

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 N comportent des STECAL, Secteurs de taille et capacité d'accueil limités. Le PLUi Bresse et Saône compte 24 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.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE STECAL. 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Se reporter complémentairement au règlement de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

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 :

N° STECAL	Commune	Nom STECAL	Sous destinations admises et conditions
1	BAGE DOMMARTIN	Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs autour de l'Etang de la Brondièrre	<p><u>Pour les destinations suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • équipements sportifs • autres équipements recevant du public sont admis : <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles permettant l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer une activité sportive de plein air.
2		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs dans le secteur de Champvent	
3		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs dans le secteur des Bailloux	
4		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs autour de l'Etang Josserand	
5		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs autour de l'Etang Rolly	
6		Sous-secteur NI : Implantation d'un parc d'hébergements	

		<p>touristiques et de loisirs : Etang des Feuilles</p>	<ul style="list-style-type: none"> • activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • restauration <p><u>sont admis</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
7		<p>Sous-secteur Nlc : Evolution des activités touristiques et de loisirs : Etang Chanay</p>	<p><u>Pour les destinations suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • restauration <p><u>sont admis</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
8		<p>Sous-secteur Nxa : Evolution limitée d'une « autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire » : scierie</p>	<p><u>Pour la destination suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • industrie <p><u>sont admis</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles.
9		<p>Sous-secteur Nxa : Evolution limitée d'une « autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire » : entrepôt</p>	<p><u>Pour la destination suivante :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • entrepôt <p><u>sont admis</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles.

10	BAGE LE CHATEL / BAGE DOMMARTIN	Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	<u>Pour les destinations suivantes :</u> • équipements sportifs • autres équipements recevant du public sont admis : - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles permettant l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer une activité sportive de plein air.
11	CHAVANNES SUR REYSSOUZE	Sous-secteur NI : Evolution d'un parc d'hébergements touristiques : camping	<u>Pour les destinations suivantes :</u> • autres hébergements touristiques • activités de service où s'effectue 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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
12		Sous-secteur Nxa : Evolution limitée d'une « autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire » : bâtiment	<u>Pour la destination suivante :</u> • industrie <u>sont admis :</u> - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles.
13	CHEVROUX	Sous-secteur Ne : Installation « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » : extension cimetière et aménagement paysager	<u>Pour la destination suivante :</u> • équipements d'intérêt collectif et services publics <u>sont admis :</u> - les constructions nouvelles En complément, sont admis : - les aires de stationnement ouvertes au public, à condition : <ul style="list-style-type: none"> o d'être lié à un équipement ou une installation existant à proximité immédiate o de démontrer une bonne intégration paysagère o d'être réalisé d'un seul tenant et en matériaux perméables.

14		Sous-secteur Nt : Evolution de la station de lagunage du Bourg	<u>Pour la destination suivante :</u> • locaux techniques et industriels des administrations publiques, et assimilés sont admis : - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles nécessaires au renouvellement ou à l'amélioration des dispositifs existants.
15		Sous-secteur Nt : Evolution de la station de lagunage de Fayolle	
16		Sous-secteur Nt : Installation d'un point d'apports volontaires	
17	FEILLENS	Sous-secteur Ne : Evolution « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » : zone d'équipement des Dîmes	<u>Pour la destination suivante :</u> • équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis : - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles.
18	MANZIAT	Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	<u>Pour les destinations suivantes :</u> • équipements sportifs • autres équipements recevant du public sont admis : - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles permettant l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer une activité sportive de plein air.
19	PONT-DE-VAUX	Sous-secteur Nt : Evolution de la station d'épuration du village	<u>Pour la destination suivante :</u> • locaux techniques et industriels des administrations publiques, et assimilés sont admis : - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles nécessaires au renouvellement ou à l'amélioration des dispositifs existants.
20		Sous-secteur Nt : Evolution du site technique aménagé au nord du village	
21	REYSSOUZE	Sous-secteur Nlt : Evolution d'un parc d'hébergements touristiques : camping	<u>Pour les destinations suivantes :</u> • autres hébergements touristiques • activités de service où s'effectue 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 : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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,

			<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.
22	ST BENIGNE	Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	<u>Pour les destinations suivantes :</u> <ul style="list-style-type: none"> • équipements sportifs • autres équipements recevant du public sont admis : <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles permettant l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer une activité sportive de plein air.
23		Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : stade de rugby	
24		Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	<u>Pour les destinations suivantes :</u> <ul style="list-style-type: none"> • équipements sportifs • autres équipements recevant du public sont admis : <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement dans le volume existant, - les extensions et annexes des constructions existantes, - les constructions nouvelles permettant l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer une activité sportive de plein air.

- [Exceptions](#)

Se reporter complémentairement au règlement de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

ARTICLE STECAL. 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

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 complémentairement au règlement de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter complémentairement au règlement 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 complémentairement au règlement 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 :

N° STECAL	Commune	Nom STECAL	Règle d'emprise au sol
1	BAGE DOMMARTIN	Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs autour de l'étang de la Brondière	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (existantes et futures) ne devra pas excéder 100 m² .
2		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs dans le secteur de Champvent	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (existantes et futures) ne devra pas excéder 100 m² .
3		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs dans le secteur des Bailloux	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (existantes et futures) ne devra pas excéder 100 m² .
4		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs autour de l'Etang Josserand	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (existantes et futures) ne devra pas excéder 100 m² .

5		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs autour de l'Etang Rolly	L'emprise au sol totale cumulée des constructions (existantes et futures) ne devra pas excéder 100 m² .
6		Sous-secteur NIlt : Implantation d'un parc d'hébergements touristiques et de loisirs : Etang des Feuilles	Le coefficient d'emprise au sol total est limité à 0,1 .
7		Sous-secteur NIc : Evolution des activités touristiques et de loisirs : Etang Chanay	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 300 m² .
8		Sous-secteur Nxa : Evolution limitée d'une « autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire » : scierie	Le coefficient d'emprise au sol total est limité à 0,3 .
9		Sous-secteur Nxa : Evolution limitée d'une « autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire » : entrepôt	Le coefficient d'emprise au sol total est limité à 0,5 .
10	BAGE LE CHATEL / BAGE DOMMARTIN	Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 200 m² .
11	CHAVANNES SUR REYSSOUZE	Sous-secteur NIlt : Evolution d'un parc d'hébergements touristiques : camping	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 300 m² .
12		Sous-secteur Nxa : Evolution limitée d'une « autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire » : bâtiment	Le coefficient d'emprise au sol total est limité à 0,5 .
13	CHEVROUX	Sous-secteur Ne : Installation « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » : extension cimetière et aménagement paysager	Le coefficient d'emprise au sol total est limité à 0,5 .
14		Sous-secteur Nt : Evolution de la station de lagunage du Bourg	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 100 m² .
15		Sous-secteur Nt : Evolution de la station de lagunage de Fayolle	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 100 m² .
16		Sous-secteur Nt : Installation d'un point d'apports volontaires	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 100 m² .

17	FEILLENS	Sous-secteur Ne : Evolution « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » : zone d'équipement des Dîmes	Le coefficient d'emprise au sol total est limité à 0,3 .
18	MANZIAT	Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 200 m² .
19	PONT-DE-VAUX	Sous-secteur Nt : Evolution de la station d'épuration du village	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 100 m² .
20		Sous-secteur Nt : Evolution du site technique aménagé au nord du village	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 100 m² .
21	REYSSOUZE	Sous-secteur Nlt : Evolution d'un parc d'hébergements touristiques : camping	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 300 m² .
22	ST BENIGNE	Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 200 m² .
23		Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : stade de rugby	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 200 m² .
24		Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	L'emprise au sol des constructions autorisées ne devra pas excéder 200 m² .

- [Exceptions](#)

Se reporter complémentairement au règlement 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 :

N° STECAL	Commune	Nom STECAL	Règle de hauteur maximale
1	BAGE DOMMARTIN	Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs autour de l'étang de la Brondièrre	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.
2		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs dans le secteur de Champvent	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.

3		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs dans le secteur des Bailloux	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.
4		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs autour de l'Etang Josserand	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.
5		Sous-secteur NI : Accueil d'équipements sportifs / loisirs autour de l'Etang Rolly	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.
6		Sous-secteur Nlt : Implantation d'un parc d'hébergements touristiques et de loisirs : Etang des Feuilles	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder 10 mètres.
7		Sous-secteur Nlc : Evolution des activités touristiques et de loisirs : Etang Chanay	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
8		Sous-secteur Nxa : Evolution limitée d'une « autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire » : scierie	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
9		Sous-secteur Nxa : Evolution limitée d'une « autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire » : entrepôt	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
10	BAGE LE CHATEL / BAGE DOMMARTIN	Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
11	CHAVANNES SUR REYSSOUZE	Sous-secteur Nlt : Evolution d'un parc d'hébergements touristiques : camping	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
12		Sous-secteur Nxa : Evolution limitée d'une « autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire » : bâtiment	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
13	CHEVROUX	Sous-secteur Ne : Installation « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » : extension cimetière et aménagement paysager	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.
14		Sous-secteur Nt : Evolution de la station de lagunage du Bourg	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
15		Sous-secteur Nt : Evolution de la station de lagunage de Fayolle	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
16		Sous-secteur Nt : Installation d'un point d'apports volontaires	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.

17	FEILLENS	Sous-secteur Ne : Evolution « d'équipements d'intérêt collectif et services publics » : zone d'équipement des Dîmes	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
18	MANZIAT	Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
19	PONT-DE-VAUX	Sous-secteur Nt : Evolution de la station d'épuration du village	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
20		Sous-secteur Nt : Evolution du site technique aménagé au nord du village	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
21	REYSSOUZE	Sous-secteur Nlt : Evolution d'un parc d'hébergements touristiques : camping	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
22	ST BENIGNE	Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
23		Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : stade de rugby	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.
24		Sous-secteur NI : Evolution des équipements sportifs / loisirs : complexe sportif	La hauteur maximale des constructions ou installations autorisées ne devra pas excéder celle des bâtiments existants.

- [Exceptions](#)

Se reporter complémentairement au règlement de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

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

Se reporter complémentairement au règlement de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

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

Se reporter complémentairement au règlement de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

ARTICLE STECAL. 7 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter complémentairement au règlement de la zone A ou N dans laquelle le STECAL est implanté.

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

Se reporter complémentairement au règlement de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

ARTICLE STECAL. 9 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Se reporter complémentairement au règlement de la zone N dans laquelle le STECAL est implanté.

TITRE VII : ANNEXES DU REGLEMENT

ANNEXE N°1 – LISTE DES EMBLEMES RÉSERVÉS

La liste des emplacements réservés est détaillée dans la pièce 3.3 annexée au règlement écrit.

ANNEXE N°2 – LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION

La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination est détaillée dans la pièce 3.4 annexée au règlement écrit.

ANNEXE N°3 – 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*

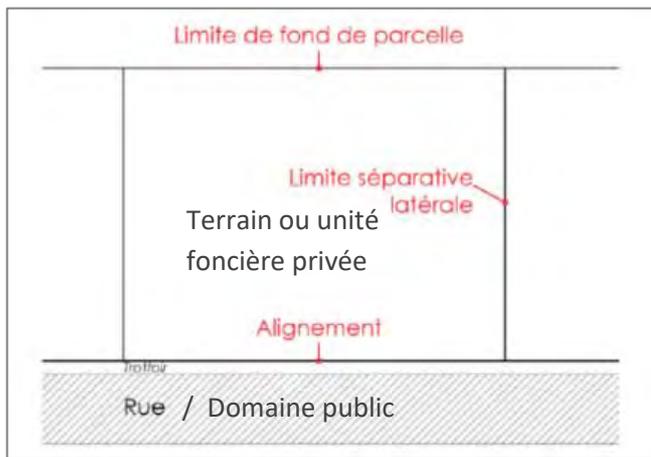
L'affouillement constitue l'action de creuser, de retirer la terre, et donc d'abaisser le niveau du sol.

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.

Destinations et sous-destinations

Les destinations et sous-destinations interdites et autorisées (avec ou sans condition), au sein des zones du présent règlement écrit, sont définies par Arrêté du 10 novembre 2016 :

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

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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

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

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

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

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

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

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Droit de Prémption Urbain (DPU)*

Les communes couvertes par un PLU peuvent par délibération instaurer un Droit de Prémption 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.

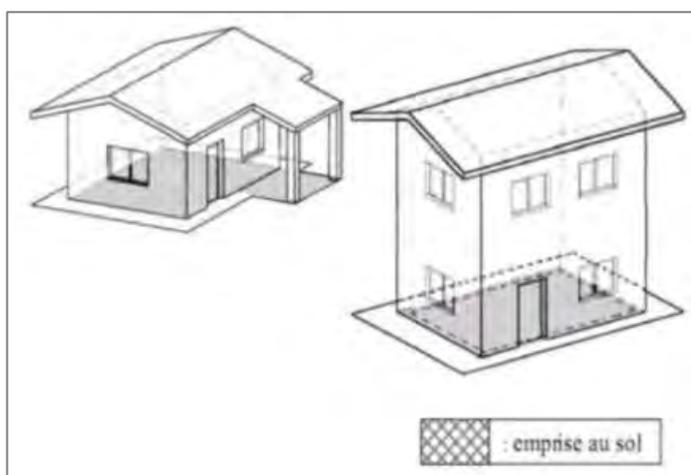


Schéma de principe de l'emprise au sol des constructions

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).

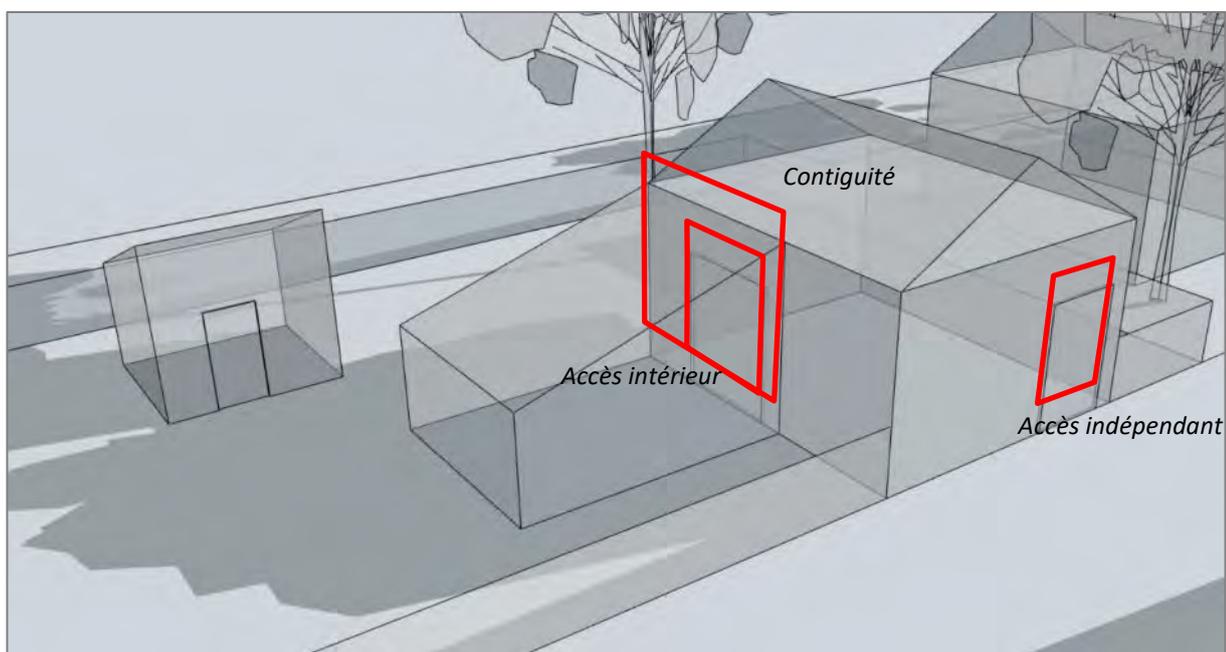


Schéma de principe des extensions

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)

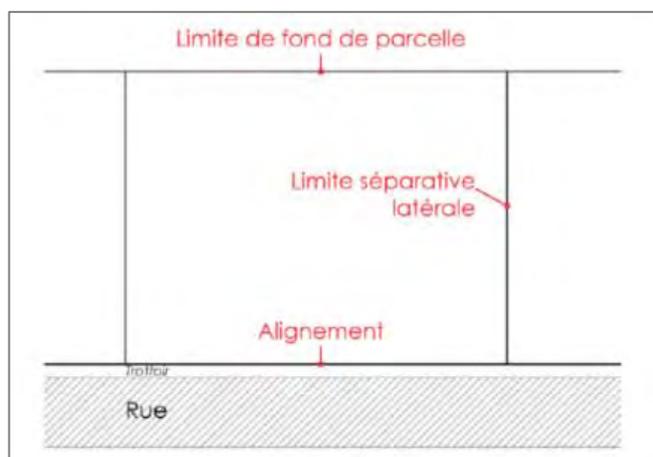
Hauteur

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.



Houppier, surface du houppier

Ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux et feuillage), à l'exception de la base du tronc (le fût).

La surface du houppier (aire calculée selon le diamètre du houppier à son niveau le plus large) est exprimée en mètres carrés et constitue la surface de référence pour l'application des mesures compensatoires énoncées à l'article 6 des zones concernées.

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, archivolttes, 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
PPRI :	Plan de Prévention des Risques d'Inondation
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°4 – LISTE D'ESSENCES DE REFERENCES

PALETTE VEGETALE INDICATIVE POUR LE TERRITOIRE BRESSE ET SAONE

DETERMINATION DU CHOIX DES PLANTES EN FONCTION DU MILIEU ET DE LEUR INTERET ECOLOGIQUE

Pour optimiser les multiples aménités de ces espaces verts, le choix des végétaux est déterminant.

Pour ce qui est du choix des plantes à proprement parler, du point de vue de la biodiversité, il est fortement conseillé de ne pas trop utiliser de cultivars. D'un point de vue esthétique elles peuvent être intéressantes mais pour les pollinisateurs, l'accès à la nourriture peut être plus difficile. Dans certains cas les fleurs ne produisent plus de nectar.

Par ailleurs, les cultivars sont souvent plus « délicats » que leur souche originelle et par conséquent plus demandeurs d'entretien. Or le besoin d'extension massive de plantations ne peut pas s'accompagner d'une explosion du besoin d'entretien. L'exception reste acceptable pour les cultivars plus résistants à des maladies ou des ravageurs courants, mais aussi à des conditions de climat urbains devenus invivables pour la flore locale.

LAISSER LES PLANTES SAUVAGES S'EXPRIMER AU FIL DU TEMPS

Avant toute chose, il peut être intéressant de se questionner sur l'utilité ou non d'intégrer de nouvelles espèces. Il est parfois profitable de laisser les plantes spontanées s'installer d'elles-mêmes et le cas échéant de compléter avec des espèces sauvages que l'on veut renforcer.

Cette action ne peut être que bénéfique et entraîne peu ou pas de coûts financiers supplémentaires. De plus, les plantes sont adaptées aux conditions écologiques du milieu. En mettant en place une gestion adaptée le futur milieu pourra se développer. Dans ce contexte, une attention particulière devra être accordée aux plantes envahissantes.

PRIVILEGIER UNE PART IMPORTANTE DE VEGETAL LOCAL

Il est conseillé d'utiliser, dans la mesure du possible, des plantes avec une traçabilité locale. Pour cela, la marque « Végétal local » permet de garantir que les plantes proviennent d'une région écologique donnée avec une diversité génétique locale et un renouvellement régulier des semences.

Le label « Végétal local » peut garantir les vivaces, les arbres et les arbustes sauvages :

- Leur provenance locale, au regard d'une carte des 11 régions biogéographiques métropolitaines avec une traçabilité complète du processus de récolte et de multiplication
- La prise en compte de la diversité génétique dans les lots de plantes et d'arbres
- Une conservation de la ressource (plante et arbre mères) dans le milieu naturel, lors des collectes.

PLACE AUX FRUITIERS

Contrairement aux sélections horticoles ornementales, les fruitiers ne sont pas un frein à l'accueil de biodiversité au sein de notre territoire.

Tout d'abord, il est bon de rappeler que les sélections horticoles, sont faites essentiellement d'un point de vue esthétique. La sélection amène trop souvent à la création de plantes incompatibles avec la faune sauvage. Les sélections fruitières ont pour première vocation leurs fruits. Par conséquent les fleurs doivent rester attractives pour les pollinisateurs et les fruits sont intéressants pour nombre d'espèces frugivores. Les vergers anciens attirent de nombreuses espèces d'oiseaux, d'insectes, pour la recherche de proies, et pour la nidification dans les

cavités se formant dans les troncs. Enfin, le verger est véritablement un lieu de connexion entre l'homme et la nature.

ANTICIPER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET PRENDRE EN COMPTE LE CONTEXTE PARTICULIER DES ZONES URBAINES

Si les espaces herbacés peuvent évoluer facilement, il n'en est pas de même des structures arborées dont la plantation s'inscrit sur le long terme. Il est donc indispensable d'anticiper l'évolution climatique sans sacrifier pour autant la présence de végétaux locaux. **La diversité** des espèces utilisées sera un facteur essentiel de résilience, tout comme leur adaptation aux épisodes de canicule et sécheresse. Les conditions de plantation et de gestion du patrimoine arboré seront aussi un facteur de résistance.

DETERMINATION DU CHOIX DES PLANTES EN FONCTION DE LEURS AVANTAGES ET INCONVENIENTS



Intérêt pour la faune et diversité des espèces



Priorité au végétal local



Diversité des périodes de floraison et de fructification



Qualités esthétiques dans les espaces urbains ou péri-urbains



Résistance au changement climatique notamment en contexte urbain



Potentiel allergisant réduit

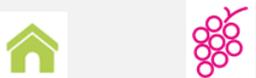


Ne figurant pas parmi les espèces exotiques envahissantes

Légende palette végétale

Potentiel allergisant	Faible/ négligeable	Peuvent être plantées partout, pas de risques
	Modéré	A ne pas planter en grandes quantités en zone d'habitation ou de séjour
	Fort	A ne pas planter en zone d'habitation ou de séjour
Espèce présente en végétal local	x	Espèces présentes en végétal local dans les pépinières de la région
Couleurs des fleurs		
Intérêt pour la faune		Plantes mellifères/ Baies et fruits/ Plantes hôtes/ Nectar pour papillons/ oiseaux

Palette végétale « haies et bosquets »

Listes espèces	Espèce a priori présente en « Végétal local » - évolutif	Potentiel allergisant	Intérêts pour la faune	Période de floraison	Couleurs de fleurs
Strate arborée					
Alisier (Sorbus torminalis)	x	Modéré		Mai	
Chêne vert (Quercus ilex)		Modéré		Avril Mai	
Chêne pubescens (Quercus pubescens)		Modéré		Avril - Mai	-
Chêne sessile (Quercus petraea)		Modéré		Mai	-
Charme commun (Carpinus betulus)	x	Fort		Avril - Mai	-
Cormier (Sorbus domestica)				Avril Mai	
Erable champêtre (Acer campestre)	x	Modéré		Mai - Juin	
Erable plane (Acer platanoides)		Modéré		Avril- mai	
Frêne commun (Fraxinus excelsior)	x	Fort			-

Hêtre commun (<i>Fagus sylvatica</i>)		Modéré	   	Avril- Mai	-
Merisier (Prunus avium)	X		  	Avril	
Noyer (Juglans regia)		Faible négligeable		Mai	
Néflier (Mespilus germanica)			 	Mai	
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)	X	Faible négligeable			
Peuplier tremble (<i>Populus tremula</i>)	X	Faible/ négligeable		Mars- Avril	-
Poirier commun (<i>Pyrus communis</i>)	X		  	Avril Mai	
Pommier sauvage (<i>Malus domestica</i>)	X		  	Mai	
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)		Modéré	 	Avril Mai	
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>)	X	Modéré	 	Mars Avril	
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)		Modéré	   	Juin	 
Tilleul à petites feuilles (<i>Tilia cordata</i>)		Modéré	   	Juin- Juillet	 

Strate arbustive					
Aubépine monogyne (<i>Crataegus monogyna</i>)	X		  	Mai-Juin	
Argousier (<i>Hippophae rhamnoides</i>)				Mars à Mai	
Bourdaine (Frangula alnus)	X			Avril à Juillet	

Chèvrefeuille des bois (<i>Lonicera periclymenum</i>)	X			Juin-septembre	
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>)	X			Mai-Juin	
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>)	X			Mars	
Eglantier (<i>Rosa gr. canina</i>)	X			Mai-Juillet	
Epine vinette (<i>Berberis vulgaris</i>)	X			Mai Juin	
Fuscain d'Europe (<i>Euonymus europaeus</i>)	X			Avril-Mai	
Framboisier (<i>Rubus idaeus</i>)				Mai	
Genévrier (<i>Juniperus communis</i>)		Faible/ Négligeable		Avril-Mai	-
Genêt à balais (<i>Cytisus scoparius</i>)		Faible négligeable		Mai à Juillet	
Houx (<i>Ilex aquifolium</i>)	X			Mai Juin	
Nerprun purgatif (<i>Rhamnus cathartica</i>)	X			Mai-Juin	
Noisetier (<i>Corylus avellana</i>)	X			Janvier	-
Bois de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>)				Avril-Mai	
Rosier à odeur de pomme (<i>Rosa rubiginosa</i>)				Juin-Août	

Ronce commune (<i>Rubus fruticosus</i>)	X			Août	
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>)	X		  	Avril-Mai	
Saule cendré (<i>Salix cinerea</i>)	X			Mars Avril	
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>)	X	Modéré	 	Juin-Juillet	
Viorne lantane (<i>Viburnum lantana</i>)			  		

LES MILIEUX HERBACES

LES PRAIRIES FAUCHEES

Une prairie de fauche est une zone herbacée dont la gestion est réalisée à l'aide d'outils mécaniques tels que des débroussailleuses et des faucheuses.

Les prairies fleuries accueillent une très riche biodiversité végétale. En fonction des pratiques de gestion, il est possible d'y observer parfois plus de 100 espèces. Des espèces d'orchidées ou autres plantes d'intérêt peuvent bénéficier de cet habitat. Leur composition sera variable suivant la nature des sols, secs ou humides.



Quel que soit le mode de gestion adopté, la composition floristique des prairies est considérablement influencée par la fertilisation qui y est appliquée.

Les végétations les plus remarquables étant celles retrouvées dans les parcelles les moins fertilisées

LES PRAIRIES HUMIDES SUR SOL ENGORGES OU INONDABLE

Les prairies humides ou inondables sont des formations herbacées installées sur des sols à humidité persistante une partie de l'année. Elles seront localisées sein des dépressions plus humides. Les sols peuvent être temporairement inondés à cause d'une crue ou par la remontée d'une nappe phréatique.

Les prairies humides sont le support de nombreuses espèces d'insectes patrimoniaux* comme le Damier de la Succise ou le criquet ensanglanté. Cette diversité attire une certaine diversité d'oiseaux. On peut noter le Héron cendré ou l'Aigrette gazette.

Pour finir, ce type d'écosystème joue un important rôle tampon pendant les crues et de restitution en période plus sèche. Les fleurs qui la composent sont également très colorées et ornemental.

Palette végétale « Prairies fauchées »

Listes espèces	Espèce présente en « Végétal local »	Potentiel allergisant	Intérêts pour la faune	Période de floraison	Couleurs de fleurs
Strate herbacée					
Achillée millefeuille (<i>Achillea millefolium</i>)	X			Juin- Octobre	
Avoine élevée (<i>Arrhenatherum elatius</i>)		Modéré		Mai- Juin	-
Berce commune (<i>Heracleum sphondylium</i>)				Avril- Septembre	
Bugle rampant (<i>Ajuga reptans</i>)				Mai- Juillet	
Caille-lait jaune (<i>Galium verum</i>)			  	Mai- Septembre	
Centaurée jacée (<i>Centaurea jacea</i>)	X		  	Juin- Octobre	
Compagnon blanc (<i>Silene latifolia</i> subsp. <i>alba</i>)				Mai-Juillet	
Crépide bisannuelle (<i>Crepis biennis</i>)				Juin- Novembre	
Fétuque des prés (<i>Schedonorus pratensis</i>)		Fort		Mai-Août	-
Fromental (<i>Arrhenatherum elatius</i>)				Mai à Août	
Gaillet blanc (<i>Galium album</i>)			  	Juin- Aout	

Gesse des prés (<i>Lathyrus pratensis</i>)			 	Mai-Août	
Leucanthème commun (<i>Leucanthemum vulgare</i>)	X			Mai à Août	
Grande oseille (<i>Rumex acetosa</i>)		Faible négligeable		Mai à Septembre	
Knautie des champs (<i>Knautia arvensis</i>)			 	Juin-Août	
Mauve Musqué (<i>Malva moschata</i>)			 	Juin- Septembre	
Plantain lancéolé (<i>Plantago lanceolata</i>)		Modéré	 	Avril- Octobre	-
Rhinanthe crête de coq (<i>Rhinanthus alectorolophus</i>)				Juin-Août	
Salsifis des prés (<i>Tragopogon pratensis</i>)			  	Mai- Aout	
Véronique à feuilles de serpolet (<i>Veronica serpyllifolia</i>)				Mai- Octobre	
Véronique petit- chêne (<i>Veronica chamaedrys</i>)				Avril-Juin	
Vesce des moissons (<i>Vicia segetalis</i>)			  	Avril- Septembre	 

Palette végétale « Prairies fauchées sur sol sec »

Listes espèces	Espèce présente en « Végétal local »	Potentiel allergisant	Intérêts pour la faune	Période de floraison	Couleurs de fleurs
Strate herbacée					
Avoine dorée (<i>Trisetum flavescens</i>)				Juin-Aout	
Brome dressé (<i>Bromopsis erecta</i>)				Mai-Juillet	-
Centaurée scabieuse (<i>Centaurea scabiosa</i>)			  	Juillet-Aout	
Canche flexueuse (<i>Deschampsia flexuosa</i>)				Juillet	
Danthonie retombante (<i>Danthonia decumbens</i>)				Mai à août	
Epervière (<i>Hieracium pilosella</i>)				Juin à Août	
Fétuque rouge (<i>Festuca rubra</i>)		Fort		Mai à Juillet	
Gaillet des rochers (<i>Galium saxatile</i>)	x			Juin à Août	
Lotier commun (<i>Lotus corniculatus</i>)	x			Mai à Septembre	
Luzerne lupuline (<i>Medicago lupulina</i>)			 	Mai	
Millepertuis commun (<i>Hypericum perforatum</i>)			  	Juin-Septembre	
Œillet des Chartreux (<i>Dianthus carthusianorum</i>)				Mai-Août	
Polygale feuilles de serpolet (<i>Polygala serpyllifolia</i>)				Mai à septembre	
Sauge commune (<i>Salvia pratensis</i>)	x		 	Mai- Octobre	
Silène commune (<i>Silene vulgaris</i>)				Avril- Septembre	

Palette végétale « Prairies fauchées sur sol humide »

Listes espèces	Espèce présente en « Végétal local »	Potentiel allergisant	Intérêts pour la faune	Période de floraison	Couleurs de fleurs
Strate herbacée					
Achillée ptarmique (Achillea ptarmica)				Juillet à Septembre	
Brome à grappes (Bromus racemosus)				Mai à Juillet	
Jonc à fleurs aiguës (Juncus acutiflorus)				Juin à Août	
Laïche hérissée (Carex hirta)				Avril à Juin	
Orge faux seigle (Hordeum secalinum)				Mai à Juillet	
Oenanthe intermédiaire (Oenanthe peucedanifolia)				Juin à Août	
Vesce à 4 graines (Vicia tetraspermum)				Juin à Juillet	

Palette végétale « Prairies humide sur sol engorgés ou inondable » pour toutes les unités

Listes espèces	Espèce présente en « Végétal local »	Potentiel allergisant	Intérêts pour la faune	Période de floraison	Couleurs de fleurs
Strate herbacée					
Achillée ptarmique (<i>Achillea ptarmica</i>)				Juillet-Septembre	
Agrostide stolonifère (<i>Agrostis stolonifera</i>)				Juin-Juillet	-
Cardamine des prés (<i>Cardamine pratensis</i>)				Mai	 
Carex distique (<i>Carex disticha</i>)				Mai-Juin	-
Cirse des marais (<i>Cirsium palustre</i>)			  	Juillet-Septembre	
Eupatoire à feuilles de chanvre (<i>Eupatorium cannabinum</i>)			 	Juillet-Août	
Gaillet des marais (<i>Galium palustre</i>)				Juin-Septembre	
Jonc à fleurs aiguës (<i>Juncus acutiflorus</i>)				Juin-Août	-
Jonc épars (<i>Juncus effusus</i>)				Juin-Septembre	
Lotier des marais (<i>Lotus pedunculatus</i>)			  	Juin-Septembre	
Lychnis fleur de coucou (<i>Lychnis flos-cuculi</i>)	X			Mai-Juin	
Lysimaque nummulaire (<i>Lysimachia nummularia</i>)				Juin-Août	
Millepertuis à quatre angles (<i>Hypericum tetrapterum</i>)			 	Juin-Septembre	

Molinie bleue (<i>Molinia caerulea</i>)				Juillet- Octobre	-
Renouée bistorte (<i>Bistorta officinalis</i>)			 	Mai-Juillet	
Potentille rampante (<i>Potentilla reptans</i>)				Juin- Aout	
Reine-des-prés (<i>Filipendula ulmaria</i>)	X			Juin-Aout	
Renoncule rampante (<i>Ranunculus repens</i>)				Mai- Septembre	
Serratule des teinturiers (<i>Serratula tinctoria</i>)			 	Juillet- Septembre	
Succise des prés (<i>Succisa pratensis</i>)			  	Juillet- Octobre	
Vulpin des prés (<i>Alopecurus pratensis</i>)		Fort		Mai- Juin	-

LES JACHERES FLEURIES

Une jachère fleurie est une surface non cultivée pendant une année entière composée de plantes annuelles* ou de vivaces*. La jachère fleurie présente de nombreux atouts.

Son impact sur la faune est positif. Elle est le gîte de nombreux insectes comme les papillons, les coléoptères ainsi que les abeilles.

Elle ne demande aucun entretien à contrario du gazon. De plus elle offre une véritable palette de couleurs du fait de la diversité des plantes.



LES GAZONS TONDUS OU PELOUSES DE VILLE

Le gazon, à contrario de la pelouse sèche, est composé de plantes généralement semées formant des tapis plus ou moins denses selon l'entretien et la pression qu'il subit. La flore qui le constitue est peu diversifiée, banale et dominée par des graminées.

Les espèces sont généralement choisies en fonction de leur densité, de leur résistance à la sécheresse mais surtout de leur résistance à la tonte.

Palette végétale « jachères fleuries »

Listes espèces	Espèce présente en « Végétal local »	Potentiel allergisant	Intérêts pour la faune	Période de floraison	Couleurs de fleurs
Strate herbacée					
Achillée millefeuille (Achillea millefolium)	X		 	Juin à Septembre	
Adonis écarlate (Adonis flammea)				Mai-Juillet	
Anthémis des champs (Anthemis arvensis)				Juin-Septembre	 
Anthémis des teinturiers (Anthemis tinctoria)			 	Juin à Septembre	
Bleuet (<i>Cyanus segetum</i>)			 	Juin- Aout	
Bugle petit-pin (Ajuga chamaepitys)				Avril-Octobre	
Camomille (<i>Matricaria recutita</i>)				Mai- Juin	
Campanule à fleurs agglomérées (Campanula glomerata)	X			Juin à Septembre	
Caucalis à grandes fleurs (Orlaya grandiflora)				Juin-Septembre	
Carotte sauvage (Daucus carota)	X		 	Mai à Octobre	

Chrysanthème des blés (<i>Chrysanthemum segetum</i>)				Juin-Août	
Coquelicots (<i>Papaver rhoeas</i>)				Mai-Septembre	
Cardère (<i>Dipsacus fullonum</i>)			   	Juillet-Septembre	
Carotte Sauvage (<i>Daucus carota</i>)			 	Mai-Octobre	
Chicorée sauvage (<i>Cichorium intybus</i>)			  	Juillet-Septembre	
Dauphinelle cultivée (<i>Delphinium ajacis</i>)				Juin-Juillet	
Epiaire annuelle (<i>Stachys annua</i>)				Juin-Octobre	
Folle-avoine (<i>Avena fatua</i>)				Avril-Août	-
Fumeterre blanche (<i>Fumaria capreolata</i>)				Avril-Juin	
Fumeterre officinale (<i>Fumaria officinalis</i>)				Avril-Septembre	
Galéopsis des champs (<i>Galeopsis segetum</i>)				Juillet-Octobre	
Germandrée botryde (<i>Teucrium botrys</i>)				Juin-Octobre	

Linaire à fleurs striées (Linaria repens)			 	Mai-Septembre	 
Linaire commune (Linaria vulgaris)			 	Juin-Octobre	
Leucanthème commun (Leucanthemum vulgare)				Mai à Août	
Mauve musquée (Malva moschata)	X			Juin à Septembre	
Miroir de Venus (Legousia speculum-veneris)				Mai-Juillet	
Molène (Verbascum spp.)				Mai-Septembre	
Moutarde blanche (<i>Sinapis alba</i>)				Juin- Aout	
Marjolaine commune (Origanum vulgare)	X		  	Juillet à Septembre	
Nielle des blés (Agrostemma githago)				Mai-Août	
Pavot cornu (Glaucium flavum)				Juin-Septembre	
Peigne de Vénus (Scandix pecten-veneris)				Avril-Juillet	
Sauge commune (Salvia pratensis)	X		 	Juin à Août	

Grand Tordyle (<i>Tordylium maximum</i>)				Juin-Août	
Vipérine (<i>Echium vulgare</i>)				Juillet- Aout	 

ANNEXE N°5 – LISTE DES PLANTES INVASIVES

LISTE NON EXHAUSTIVE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES A NE PAS PLANTER

Seules les espèces ornementales les plus à risque en Rhône-Alpes sont présentées :

Nom latin	Nom vernaculaire	Statut invasif
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux indigo	
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons	

<p>Heracleum mantegazzianum</p>	<p>Berce du Caucase</p>	
<p>Impatiens balfouri</p>	<p>Balsamine de Balfour</p>	
<p>Impatiens glandulifera</p>	<p>Balsamine de l'Himalaya</p>	
<p>Impatiens parviflora</p>	<p>Balsamine à petites fleurs</p>	

<p>Ludwigia peploides</p>	<p>Jussie rampante</p>	
<p>Ludwigia grandiflora</p>	<p>Jussie à grandes fleurs</p>	
<p>Parthenocissus inserta</p>	<p>Vigne-vierge</p>	
<p>Reynoutria japonica & Reynoutria x-bohemica</p>	<p>Renouée du Japon</p>	

<p>Robinia pseudoacacia</p>	<p>Robinier faux-acacia</p>	
<p>Solidago canadensis</p>	<p>Verge d'or du canada</p>	
<p>Solidago gigantea</p>	<p>Solidage géant</p>	
<p>Symphotrichum gr. novi-belgii</p>	<p>Aster américain</p>	

Crédit photos :

- *Faux indigo, Krista Lundgren, USFWS, Flickr*
- *Arbre aux papillons, Conall, Flickr*
- *Berce du Caucase, Municipalité de Saint-Roch-de-l' Achigan*
- *Balsamine de Balfour, Joan Simon, Wikipédia*
- *Balsamine de l'Himalaya, AAPPMA*
- *Balsamine à petites fleurs, André Karwath, Wikipédia*
- *Jussie rampante, Père Igore, Wikipédia*

PLUi Bresse et Saône – Règlement écrit

- *Jussie à grandes fleurs, Mosaïque environnement*
- *Vigne vierge, Katrin Schneider, Korina.info*
- *Renouée du Japon, Kenpai's photo*
- *Robinia pseudoacacia, Hans, Pixabay*
- *Verge d'or du Canada, Elstef, Pixabay*
- *Solidago géant, GoranH, Pixabay*
- *Aster américain, TeunSpaans, Wikipédia*