

Révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

- Pièce réglementaire :
- Règlement écrit



Sommaire

PARTIE 1 Dispositions générales 5

Article 1 : Mode d'emploi et champs d'application territoriale	6
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	7
Article 3 : Organisation du règlement	9
Article 4 : Définitions des destinations et sous-destinations	9
Article 5 : Division du territoire en zones	11
Article 6 : Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme	13
Article 7 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels	15
Article 8 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques	17
Article 9 : Adaptations mineures de certaines règles	22
Article 10 : Reconstruction après sinistre ou démolition	22
Article 11 : La restauration d'un bâtiment d'intérêt architectural ou patrimonial	22
Article 12 : Les équipements publics ou d'intérêt collectif	22
Article 13 : Les travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur	23
Article 14 : Les zones de bruit relatives aux infrastructures de transport terrestre	23
Article 15 : Les clôtures	23
Article 16 : La préservation des sites et paysages	23
Article 17 : Les risques présents sur la commune	24
Article 18 : La protection des haies bocagères au titre de la loi paysage	24
Article 19 : Dérogations des règles de hauteur	24
Article 20 : Permis de démolir	25

PARTIE 2 Dispositions applicables aux zones urbanisées (U) 26

Dispositions applicables à la zone UA	28
Dispositions applicables à la zone UB	40
Dispositions applicables à la zone UH	54
Dispositions applicables à la zone Und	66
Dispositions applicables à la zone UX	78

PARTIE 3 Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU) 88

Dispositions applicables à la zone 1AU	90
--	----

PARTIE 4 Dispositions applicables aux zones agricoles (A) 102

PARTIE 5 Dispositions applicables aux zones naturelles (N) 116

Annexes au règlement 131

Annexe n°1 : Lexique du règlement	
Annexe n°2 : Plan des fronts de rue à préserver	
Annexe n°3 : Liste des emplacements réservés	
Annexe n°4 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N	
Annexe n°5 : Liste des essences locales du territoire	
Annexe n°6 : Nuancier de couleurs	



PARTIE 1

Dispositions générales

Règlement écrit

Article 1 : Mode d'emploi et champs d'application territoriale

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Dompierre-sur-Veyle.

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 (PADD), les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs (OAP), les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

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 (OAP) ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.

Le présent règlement est composé :

D'un document écrit qui :

- Partie 1 _ fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune
- Parties 2 ; 3 ; 4 et 5 _ fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones appartenant aux :
 - » zones urbanisées (U)
 - » zones à urbaniser (AU)
 - » zones agricoles (A)
 - » zones naturelles (N)
- Partie 6 _ précise les définitions ainsi que certaines dispositions (éléments du petit patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ; essences végétales recommandées ... etc.)

Et de documents graphiques, composés :

- d'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres des zones du règlement écrit :
 - » planche n°1 : Vue d'ensemble
 - » planche n°2 : Zoom enveloppes bâties principales

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément.

Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU ;

2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après:

» **Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :**

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

» **Article R111-3 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 susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

» **Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

» **Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

» **Article R111-14 du Code de l'Urbanisme :**

En dehors des parties urbanisées des communes, 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 ou sa destination:

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

» **Article R111-15 du Code de l'Urbanisme :**

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

» **Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :**

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

» **Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :**

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

» **Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

3. Les articles 675 et suivants du Code Civil relatifs aux vues sur la propriété de son voisin rappelés pour partie ci-après:

» **Article 675 du Code Civil :**

L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

» **Article 678 du Code Civil :**

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

» **Article 679 du Code Civil :**

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 3 : Organisation du règlement

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

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

Article 1 : interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : qualité architecturale, environnementale et paysagère

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

Article 7 : obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

Équipements et réseaux

Article 8 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article 4 : Définitions des destinations et sous-destinations

Le Code de l'Urbanisme définit 5 grandes destinations, elles-mêmes composées de sous-destinations.

1. Exploitations agricoles et forestières

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

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

2. Habitation

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

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

3. Commerces et activités de services

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

- » La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- » La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- » La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- » La sous-destination « activité de service avec 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- » 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 sous-destination « hôtel » 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 service.
- » 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.

4. Équipements d'intérêt collectif et services publics

- » La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public
- » La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- » La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- » La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- » La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- » La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectif destinés à

l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- » La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- » La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

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

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

Article 5 : Division du territoire en zones

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

Des indices viennent compléter ces zones pour créer des secteurs et des sous-secteurs (ex : NL1, zone naturelle à vocation de loisirs (NL) autorisant une constructibilité à titre exceptionnel).

Les zones urbaines (U) sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

Selon l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, « peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

- » **La zone UA**, zone qui comprend les parties anciennes et denses de la commune.

- » **La zone UB**, zone qui correspond au développement de l'urbanisation récente à proximité du bourg. Elle définit un **sous-secteur UBa**, correspondant au développement de l'urbanisation récente de moyenne densité.
- » **La zone UH**, zone qui correspond aux hameaux de construction ancienne. Elle comprend un **sous-secteur UH*** correspondant au hameau «Mas Massard» - hameau concerné par une défense incendie suffisante. Aucun projet ne pourra être autorisé sans la réalisation de travaux par la commune (installation d'une bâche) ou par les pétitionnaires permettant de démontrer que la défense incendie est assurée.
- » **La zone Und**, zone qui correspond aux hameaux non densifiables en raison d'une desserte en assainissement non suffisante. La zone Und correspond à deux hameaux : « Mas du Lait » et « Grandes Cointières ». Dans cette zone, seule une évolution des habitations existantes est permise (extension/annexe).
- » **La zone UX**, zone réservée aux activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

Les zones à urbaniser (AU) sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Selon l'article R151-20 : « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*
- *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*

- » **La zone 1AU**, zone à urbaniser à la périphérie immédiate de laquelle les équipements ont une capacité suffisante.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est autorisée sous réserve que les demandes d'urbanisme soient compatibles avec les OAP définies et que le phasage d'ouverture à l'urbanisation soit respecté (se reporter au document des OAP).

Les zones agricoles (A) sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

Selon les articles R.151-22 et R.151-23 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° 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 L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

- » **La zone A**, zone à vocation agricole.
- » **Un sous-secteur Ap**, correspondant aux espaces agricoles concernés par des enjeux paysagers forts, et où les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés, ni les installations ENR (exemple : agri-voltaïsme).

Les zones naturelles (N) sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement

Selon les articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

- » **La zone N**, zone naturelle et forestière où sont autorisées les installations liées à l'activité forestière.
- » **Un sous-secteur Ns**, correspondant aux secteurs naturels protégés, comprenant les cours d'eau (20m de part et d'autre de la Veyle), les chaînes d'étangs (bande de 50 mètres autour des étangs), les zones concernées par un risque inondation.
- » **La zone NL**, zone correspondant aux secteurs naturels à vocation de loisirs. Elle recouvre l'étang de pêche et les équipements sportifs.
- » **Un sous-secteur NL1**, correspondant à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspond au domaine de la Flandrine.

STECAL = Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité

Article 6 : Prescriptions du Plan Local d'Urbanisme

1. Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), par le tramé suivant :



La délivrance des demandes d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire...) est soumise à compatibilité avec l'OAP.

**Se reporter à la pièce spécifique du PLU
« Orientations d'Aménagement et de Programmation ».**

2. Emplacements réservés (ER)

Les emplacements réservés sont répertoriés par un numéro de référence (exemple : ER n°1).

Les emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage par le tramé suivant :



La partie 6 (Annexe n°3) du présent règlement présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou l'organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

3. Dispositions relatives à la protection des éléments bâtis ou paysagers répertoriés au titre de l'article L151-19 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 ou des éléments paysagers qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par les figurés suivants :

- Patrimoine bâti à protéger : 
- Petit Patrimoine : 
- Arbres isolés : 

En application des articles L.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/paysager 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 ;
- » Le défrichement total ou partiel d'un élément paysager ou d'un ensemble de patrimoine paysager repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

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.

4. Dispositions relatives à la protection des composantes de la Trame Verte et Bleue répertoriées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage identifie plusieurs éléments naturels participant à la protection de la Trame Verte et Bleue :

- Des zones humides identifiées par le figuré suivant : 

Toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

- Des linéaires de haies identifiés par le figuré suivant : 
- Des éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique : 
- Des alignements d'arbres à protéger : 

Ces éléments paysagers ne doivent, dans la mesure du possible, pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Le couvert végétal doit être maintenu. Aussi, au-delà des constructions, les aménagements susceptibles de détruire la végétation existante sont interdits. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières dûment justifiées, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

5. Dispositions relatives à la protection des Espaces Boisés Classés (EBC)

En application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, «les plans locaux d'urbanisme peuvent classer

comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs d'Espaces Boisés Classés (EBC). Ces derniers sont identifiés par le figuré suivant :



Cette identification 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 coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf cas particuliers de forêts et boisements gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

6. Dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques au titre de l'article L151-17 et L151-18 du Code de l'Urbanisme

En application de l'article L151-17 du Code de l'Urbanisme, «le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.»

Le plan de zonage identifie plusieurs secteurs d'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :



La partie 6 (Annexe n°2) du présent règlement présente sous la forme de carte l'ensemble des rues concernées par ces implantations spécifiques.

Article 7 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

1. Règles applicables aux secteurs présentant un risque inondation

La commune de Dompierre-sur-Veyle est traversée du Sud au Nord par la Veyle. Un certain nombre de biefs drainent également le territoire. L'urbanisation est jusqu'alors restée à l'écart du cours d'eau hormis un lotissement à l'aval du lieu-dit « Le moulin » et quelques constructions au lieu-dit « Mas Bonin », au regard de la cartographie des zones inondables réalisée en 2008 et présentée aux communes concernées le 9 septembre de cette même année.

Compte tenu du relief peu marqué, du caractère plus ou moins imperméable des sols et de la présence potentielle d'affleurements locaux de nappe, la maîtrise des surfaces imperméabilisées lors des phases d'urbanisation et des rejets qui y sont associés, ainsi qu'un retrait minimum par rapport aux différents biefs, apparaissent primordiaux dans ce contexte contraint.

Le bassin versant de la Veyle est couvert par un Atlas des zones inondables (AZI) présenté aux communes concernées le 9 septembre 2008, lors d'une réunion avec les différents élus, en mairie de Vonnas. Mais seules 11 communes situées à l'aval du bassin et à la confluence avec la Saône ont fait l'objet de l'élaboration de PPRN inondation.

La commune de Dompierre-sur-Veyle n'est donc pas concernée par un PPRN, mais elle est couverte par un aléa inondation issu de l'Atlas des zones inondables qui doit être pris en compte pour l'établissement

et l'évolution des documents d'urbanisme et l'instruction des autorisations d'occupation du sol (permis de construire ou d'aménager, déclarations préalables, etc.).

Le plan de zonage indique les secteurs concernés par un risque inondation via les figurés suivants :

- Secteurs concernés par l'aléa inondation (PAC Etat) : 

Interdictions applicables à toutes les zones inondables

Dans tous les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant le champ d'inondation sont strictement interdits :

- la reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par la crue,
- la création de bâtiments nécessaires à la gestion de crise, notamment ceux nécessaires à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public,
- la création ou l'aménagement de sous-sol,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- les remblais non liés aux opérations autorisées.

L'article R.111-2 du code de l'urbanisme peut être utilisé pour refuser ou assortir de prescriptions spéciales un projet de lotissement susceptible de menacer la sécurité publique et ce, que la commune soit ou non couverte par un PLU. Le juge exerce un contrôle restreint, dit de l'erreur manifeste d'appréciation, si le permis a été octroyé.

2. Règles applicables aux abords des cours d'eau, ripisylves

Le plan de zonage fait apparaître les petits cours d'eau, rus ou talwegs de la commune. Afin de se prémunir des débordements, mais surtout du risque d'érosion de berge, une bande inconstructible de 20 mètres doit être respectée le long des axes d'écoulement. Cette bande est matérialisée au plan de zonage par le tramé suivant : 

A l'intérieur de cette bande, **toute nouvelle construction est interdite à l'exception (sous réserve d'être autorisée par le règlement de la zone concernée):**

- des extensions limitées à 20 m² des constructions existantes dont la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques de l'axe d'écoulement, de la topographie et de la géologie locales,
- des garages dont la surface sera limitée à 20 m².
- des ouvrages et installations destinés à :
 - » l'entretien préventif et écologique de ces zones,
 - » la stabilisation et la restauration des berges,
 - » la protection contre les risques d'inondation, sans créer d'aggravation par ailleurs,
 - » le franchissement par des voies et leurs réseaux associés,
 - » la protection des milieux aquatiques, notamment l'aménagement des seuils pour le rétablissement de la continuité piscicole et sédimentaire,
 - » la protection et la défense contre les incendies,
 - » les cheminements doux (sentiers piétons, ...),
 - » l'information (chemin piéton, bornes, panneaux, ...).

Ces aménagements devront par ailleurs assurer les continuités hydrauliques et écologiques, terrestres et aquatiques.

3. Règles applicables aux secteurs présentant un risque sismique

La commune de Dompierre-sur-Veyle est concernée par un risque sismique de niveau modéré (niveau 3) selon

la carte du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (article D.563-8-1 du Code de l'Environnement).

L'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011 définit les règles parasismiques applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situés en zone de sismicité faible à forte.

Les exigences et règles de construction contenues dans cet arrêté sont applicables pour tout permis de construire déposé après le 1er mai 2011, date d'entrée en vigueur de l'arrêté.

Les nouvelles règles de classification et de construction parasismique sont définies en application de l'article R.563-5 du code de l'environnement. Les bâtiments sont classés suivant 4 catégories d'importance différentes :

- Catégorie I : bâtiments dont la défaillance ne présente qu'un risque minime pour les personnes ou l'activité économique
- Catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes
- Catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou en raison de l'importance socio-économique de ceux-ci.
- Catégorie IV : bâtiments dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, la défense ou le maintien de l'ordre.

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

Il convient de se reporter au Porter à Connaissance de l'aléa sismique joint aux annexes du PLU.

Article 8 : Règles applicables aux secteurs présentant des risques technologiques

1. Règles applicables aux secteurs et sites pollués

La réalisation d'aménagements dans les secteurs concernés par d'anciennes décharges ou sites pollués inventoriés ou non, reste subordonnée à une connaissance précise de l'importance et de l'étendue d'une éventuelle pollution des sols et des conséquences sanitaires que celle-ci est susceptible d'engendrer.

La commune de Dompierre-sur-Veyle est concernée par des sites identifiés dans l'inventaire historique de sites industriels et activités de services :

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Activité	Etat d'occupation de l'établissement
SSP4040078	RHA0101756	Garage CICLET (Jean-François CICLET)	Garage avec desserte de carburant	rue Dombe (de la)	01240 DOMPIERRE SUR VEYLE		En arrêt
SSP4040079	RHA0101757	GARAGE CHAUDET, anc. GARAGE CICLET, anc. René GAUTHIER, anc. Léon GAUTHIER	Garage et station service	rue Dombes (de la)	01240 DOMPIERRE SUR VEYLE		Indéterminé
SSP4040203	RHA0101881	SAS SORADIP (Gérant: Eric RAFFIN)	Stockage de pneus usagés	Chemin Charrière (de la)	01240 DOMPIERRE SUR VEYLE		Indéterminé
SSP4040204	RHA0101882	Jean-Marie NICOLLET	Station service	rue Dombe (de la)	01240 DOMPIERRE SUR VEYLE		Indéterminé

SSP4040205	RHA0101883	Ets OLLIER	dépôt de liquides inflammables	rue Priay (de)	01240 DOMPIERRE SUR VEYLE	Indéterminé
SSP4042419	RHA0104099	Commune de DOMPIERRE SUR VEYLE, anc. ?	Décharge de produits ménagers, anc. Carrière	lieu dit "Botte"	01240 DOMPIERRE SUR VEYLE	En arrêt

Source : <https://www.georisques.gouv.fr/risques/basias>

2. Règles applicables aux secteurs concernés par des canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire de la commune de DOMPIERRE SUR VEYLE est impacté par deux ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à NaTran et dont les caractéristiques sont indiquées dans les tableaux ci-dessous. Il s'agit d'une canalisation et d'une installation annexe.

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
EST LYONNAIS	800	80

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

Nom Installation Annexe
DOMPIERRE-SUR-VEYLE SECT

La commune de Dompierre-sur-Veyle est également traversée par :

- la canalisation de transport d'éthylène « ETEL », de diamètre nominal (DN) 200 mm et de pression maximale en service (PMS) de 99 bars, déclarée d'intérêt général par décret du 18 octobre 1965

Ces canalisations et ouvrages font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique : SUP I3 et SUP I1.

Se reporter au plan des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

Servitude I3 :

La canalisation EST LYONNAIS a été déclarée d'utilité publique. Le Gestionnaire de cette servitude est NaTran.

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

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

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les

caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

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

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
EST LYONNAIS	800	10

Pour tout renseignement relatif à la servitude d'implantation I3 grevant une parcelle, une requête dûment

argumentée est à envoyer à l'adresse suivante :

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

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

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

Droits conférés au transporteur

Les principaux droits conférés sont :

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

Servitude I1 :

Le Gestionnaire de cette servitude est la DREAL Auvergne-Rhône-Alpes.

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

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

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation et de l'installation annexe jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
EST LYONNAIS	800	80	390	5	5

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

Nom Installation annexe	Distances des SUP en mètres (à partir de l'emprise de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
DOMPIERRE-SUR-VEYLE SECT	40	7	7

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer NaTran de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis**

d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effets SUP1.

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

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

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

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

RAPPEL DE LA REGLEMENTATION ANTI-ENDOMMAGEMENT

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

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

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

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

www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr

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

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

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

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

Article 9 : Adaptations mineures de certaines règles

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

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

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

Article 10 : Reconstruction après sinistre ou démolition

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 11 : La restauration d'un bâtiment d'intérêt 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 12 : Les équipements publics ou d'intérêt collectif

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

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

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

Article 13 : Les travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur

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

Article 14 : 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 15 : Les clôtures

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.

Par délibération en date du 23 février 2026, le conseil municipal de Dompiere-sur-Veyle a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Article 16 : La préservation des sites et paysages

Le territoire est concerné par plusieurs servitudes relatives à la protection de sites, paysages et de l'architecture. Dans les périmètres de ce secteurs et repris au plan des servitudes, des règles spécifiques s'imposent à celles du PLU.

Article 17 : Les risques présents sur la commune

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur l'existence de risques.

L'instruction des autorisations d'urbanisme relève de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Article 18 : La protection des haies bocagères 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 locales du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement), afin de préserver l'intégrité de la structure paysagère.

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

Les aménagements d'intérêt général, visant notamment à ouvrir les espaces au public (sentiers, aires de jeux, noues paysagères...) y sont autorisés.

Article 19 : Dérogations aux règles de hauteur définies dans chacune des zones

Sous réserve des Servitudes d'Utilité Publique ou autres réglementations :

- Hauteur et isolation : en application de l'article R152-7 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée.

La surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

- Hauteur et exemplarité environnementale : en application des articles L 151-28 et L152-5-2 du code de l'urbanisme, les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale, énergétique ou qui intègrent des procédés de production d'énergies renouvelables peuvent obtenir une dérogation à la règle de hauteur :

- Dans la limite de 25 centimètres par niveau (étage) et de 2,5 mètres de hauteur supplémentaire par rapport à la hauteur autorisée dans la zone

- Sans ajout d'un étage supplémentaire par rapport à un autre mode constructif.

Et sous réserve que :

- La mise en œuvre soit adaptée au mode constructif et respecte les impératifs techniques, la qualité architecturale du bâtiment et la bonne intégration avec le bâti environnant ;

- Le dossier de permis de construire comprenne une note justificative pour chaque dérogation aux règles d'urbanisme sollicitée.

Constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et/ou énergétique : les notions « d'exemplarité environnementale » et « d'exemplarité énergétique » sont définies par décret en date du 8 mars 2023.

Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle anticipe de 3 ans les résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment prévus par la RE 2020 (Ic construction max).

La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie (Bbio), consommation en énergie primaire (Cep), consommation en énergie primaire non renouvelable (Cep,nr) et impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire (Ic énergie).

La construction est réputée à énergie positive, si elle atteint le niveau Energie 3 du référentiel E+C-.

Les dérogations aux règles de hauteur sont possibles uniquement pour les constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de la demande de la dérogation (article R152-5 du code de l'urbanisme).

Une demande de dérogation doit être jointe au permis de construire, dûment justifiée.

Article 20 : Permis de démolir

Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

Par délibération en date du 23 février 2026, le conseil municipal de Dompierre-sur-Veyle a décidé de soumettre à permis de démolir l'ensemble du territoire communal.



PARTIE 2

Dispositions applicables aux zones urbanisées (U)

Règlement écrit

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones urbaines :

Destinations	Sous-destinations	Zone UA	Zone UB/ UBa	Zone UH	Zone UH*	Zone Und	Zone UX
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
HABITAT	Logement						
	Hébergement						
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hôtel						
	Autres hébergements touristiques						
	Cinéma						
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salle d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Lieux de culte						
	Autres équipements recevant du public						
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre des congrès et d'exposition						
	Cuisine dédiée à la vente ligne						

	Destinations et sous-destinations interdites
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
	Destinations et sous-destinations autorisées

■ Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre-bourg historique de la commune. Elle a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités compatibles avec le tissu résidentiel. Elle concerne la partie dense et centrale de la commune actuelle dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies en ordre continu.

Afin de répondre aux objectifs de préservation du patrimoine, le permis de démolir est exigé dans le secteur mentionné au plan de zonage par le tramé suivant : 



Le plan distingue

La zone UA est notamment concernée par :

- 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.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans l'ensemble de la zone Ua :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 des zones Ua,
- Les exploitations forestières ;
- Le commerce de gros
- Les nouveaux lieux de culte
- Les nouvelles constructions à vocation industrielle et à usage d'entrepôts (en tant qu'activité extractive,

- les carrières sont comprises dans la sous-destination « industrie »),
- Les constructions relevant de la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »
- 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.
-

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UA, page 27.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

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

- L'extension des constructions à usage d'exploitations agricoles, à condition d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- L'hébergement hôtelier et touristique, à l'exception des terrains de camping et de caravanning et à condition que ces activités ne présentent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et des équipements publics et d'intérêt général,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.
- 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 :
 - » la vocation de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
 - » 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 destination ou sous-destination 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.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UA, page 27.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Généralités : La distance par rapport aux voies existantes et à créer est mesurée par rapport à l'alignement de la voie ou depuis la limite de l'unité foncière. Les règles d'implantations des constructions s'appliquent aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc. 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.

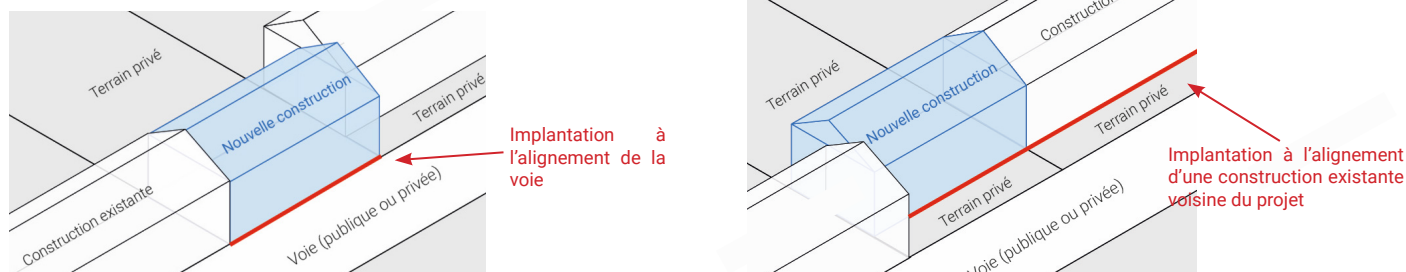
Règles générales : Le long des fronts de rue indiqués sur le plan, les façades doivent être sensiblement implantées dans la continuité des bâtiments existants (voir plan en annexe).

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

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

Les annexes des constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Illustration de la règle



L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 4 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

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.

Par ailleurs, des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante,
- pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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 : 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,

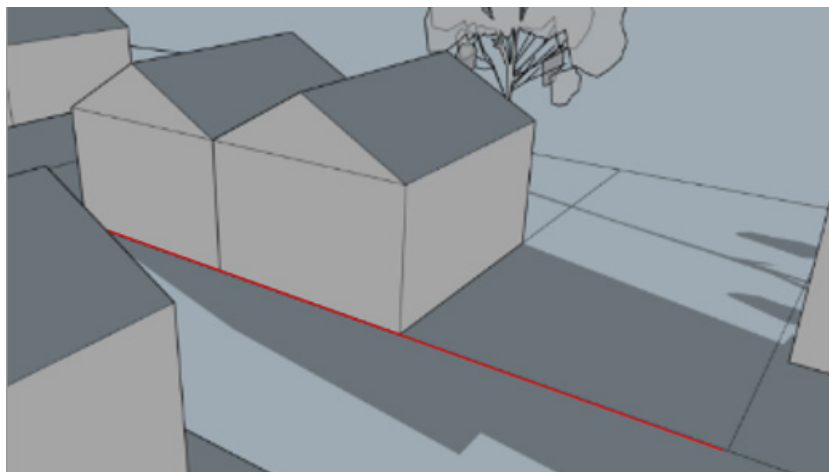


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

- En cas de constructions annexes, à condition qu'elles ne dépassent pas 3,50 mètres de hauteur (point le plus haut de la construction) et 8,00 mètres linéaires.

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.

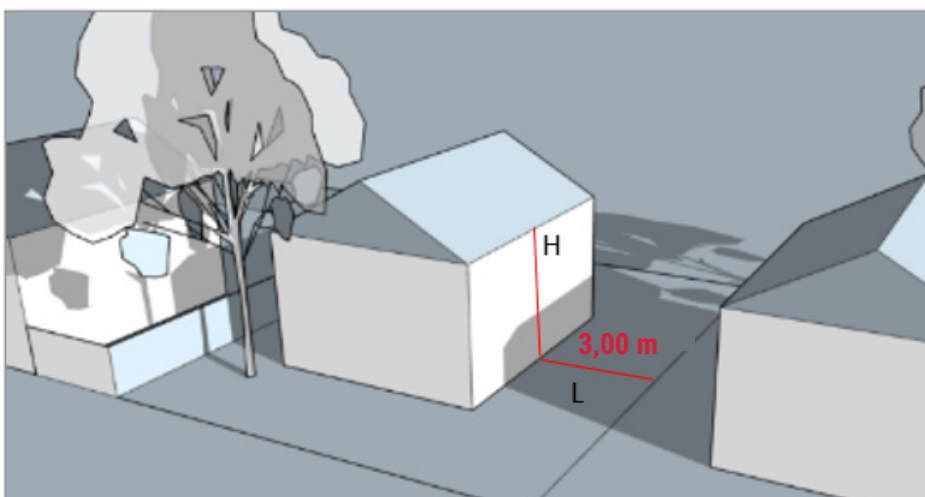


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

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.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Règles générales : Dans le cas de deux constructions non accolées, la distance (D) entre les deux constructions doit être au moins égale à 4 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.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

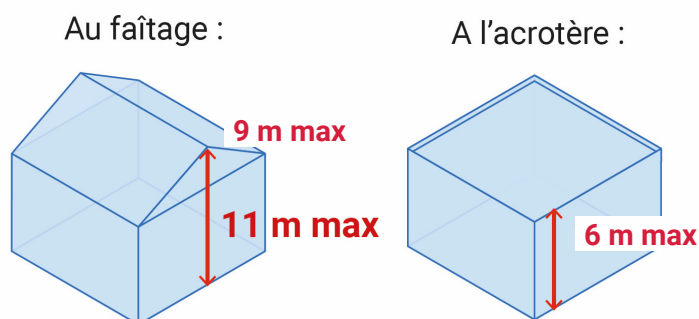
Généralités : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau médian du terrain avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation des constructions, à l'exception des terrains en pente. Jusqu'à :

- 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 ».

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.

Illustration de la règle



Règles applicables à la zone Ua : Dans le cas des constructions principales, la hauteur maximale est limitée à :

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

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

Exceptions : Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

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

5.1. Aspect extérieur des constructions

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. **A cette fin, un nuancier de couleurs est annexé au présent règlement.**

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région aindinoise est interdit.

5.2. Façades

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

Il est demandé à ce que les appareils de climatisation fixés en façades ne soient pas visibles depuis le domaine public.

5.3. Toitures

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.

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

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

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

Dans le cas de haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales du territoire (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

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

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

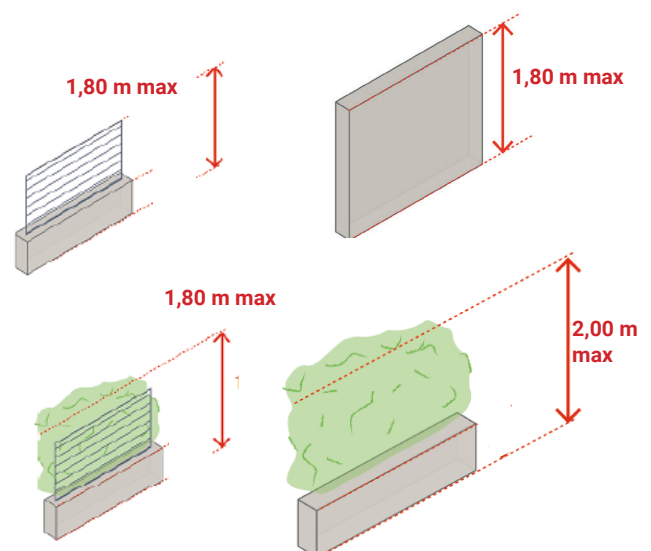
- 2,00 mètres dans le cas d'une haie vive végétale,
- 1,80 mètre dans les autres cas.

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

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

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

Schéma d'illustration de la règle



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

5.5. Portails

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte qu'au moins un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté (espace de 2,5 m x 5 m)

5.6. Énergies renouvelables

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

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

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

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

Pour tout aménagement, le choix d'essences locales du territoire (cf. Annexe 5 du présent règlement) est recommandé.*

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

6.1. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Les espaces libres communs, à vocation paysagère et/ou récréatives, doivent représenter un minimum de 20 % des terrains d'assiettes des projets. Pour rappel, les aires de stationnement, les voiries et les espaces de circulations (piétons, cycles...) sont décomptés du total de l'unité foncière.

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

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

Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés.

Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité. Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque le projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé au minimum 2 emplacements par logement créé dans le cadre d'une construction neuve. Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².



Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement (suite)	- aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; - aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; - aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. Il n'est pas exigé de places de stationnement pour la rénovation d'immeubles existants ou changement de destination à usage de logement.	
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
Artisanat et commerces de détails Activités de services Bureau	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m², il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Il est alors exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables : Le parc de stationnement des bâtiments collectifs neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

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

8.2. Voiries

8.2.1. Voirie existante

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

8.2.2. Voirie nouvelle

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

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

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

8.2.3. Voirie en impasse

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

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

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

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

8.2.4. Cheminement piéton

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

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

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

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

9.2.2. Eaux pluviales

Se reporter au zonage d'eaux pluviales annexé au PLU.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

9.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères

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 à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB correspond aux extensions pavillonnaires du centre-bourg historique de la commune : du mas l'Hugues au lotissement du Plan d'Eau. Elle a une fonction principale d'habitat. Outre l'habitat, elle comprend aussi des activités compatibles commerce, bureaux, artisanat, équipements publics... .

Il s'agit de quartiers plus récents en extension du centre bourg ancien. Les constructions y sont généralement édifiées en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comporte un **sous-secteur UBa** correspondant à des quartiers plus éloignés du centre bourg ancien et plus proches de la canalisation de transport de gaz, pour lesquels on recherchera une densité moins forte.



Le plan distingue

La zone UB est notamment concernée par :

- 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.
- Des Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP).

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans la zone UB :

- Les nouvelles constructions à usage d'exploitations agricoles, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 de la zone UB,
- Les exploitations forestières,
- Le commerce de gros ;
- Les autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;
- Les lieux de culte ;

ZONE UB

- Les nouvelles constructions à vocation industrielle et à usage d'entrepôts (en tant qu'activité extractive, les carrières sont comprises dans la sous-destination « industrie »),
- Les constructions correspondant à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »,
- 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

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UB, page 27.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans la zone UB :

- L'extension des constructions à usage d'exploitations agricoles, à condition d'être compatibles avec le caractère historique et résidentiel de la zone,
- L'évolution des constructions existantes à usage de commerce et d'activité de service suivantes :
 - » l'artisanat et le commerce de détail,
 - » la restauration,
 - » l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - » Les hôtels, 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,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité,
- 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 :
 - » la vocation de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
 - » 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.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UB, page 27.

La zone UB est en partie concernée par un risque inondation : se reporter à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

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

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

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

Règles

Les constructions principales pourront être édifiées :

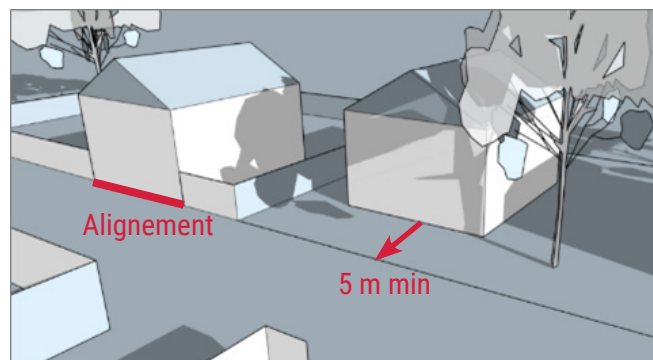
- soit à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 5,00 mètres

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

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

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 4 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Illustration de la règle



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

4.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions. Les clôtures peuvent s'implanter en limite séparative.

Règles générales applicables à l'ensemble de la zone UB

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

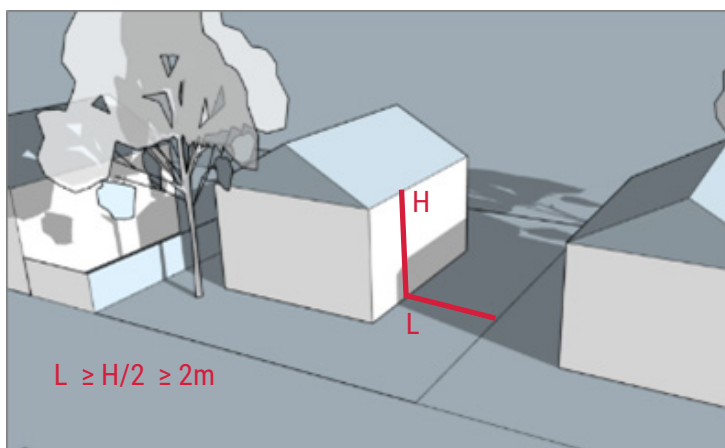


Schéma d'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en zone Ub

Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

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

4.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Règles générales

Dans le cas de deux constructions non accolées, la distance (D) entre les deux constructions doit être au moins égale à 4 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.

4.5. Emprise au sol des constructions

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

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

Règles générales : L'emprise au sol est limitée à 50%.

Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

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

4.6. Hauteur des constructions

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 :

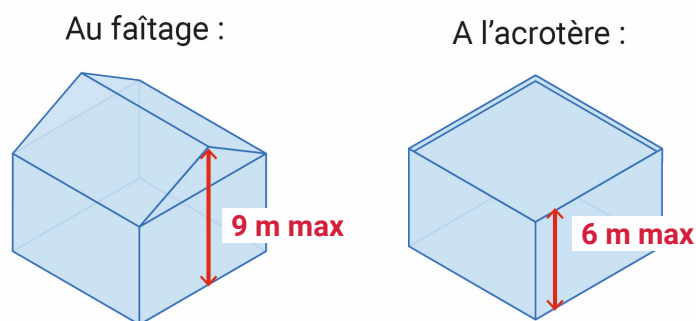
- L'égout de toiture, on parle alors de « hauteur à l'égout » ou « à l'acrotère » dans le cas de constructions à toit plat ;
- Le point le plus haut de la construction, on parle alors de « hauteur maximale ».

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 Ub

Illustration de la règle



La hauteur maximale est fixée à :

- 9,00 mètres au point le plus haut de la construction, soit 6,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les constructions principales, soit R+1 au maximum
- 3,50 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes situées en retrait de la limite séparative
- 2,00 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les annexes situées en limite séparative

Règles applicables au secteur Uba

La hauteur maximale est fixée à :

- 9,00 mètres au point le plus haut pour les constructions principales, soit R+1 au maximum.

Exceptions : Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) devront tenir compte du nuancier de couleurs annexé au règlement. Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec le nuancier de couleurs annexé au règlement.

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

5.1. Aspect extérieur des constructions

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. **A cette fin, un nuancier de couleurs est annexé au présent règlement.**

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

5.2. Façades

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

Il est demandé à ce que les appareils de climatisation fixés en façades ne soient pas visibles depuis le domaine public.

5.4. Toitures

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.

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

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

5.5. Clôtures

Généralités : Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Règles

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire voie, grillage, muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou haie vive végétale. Dans le cas de haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales du territoire (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

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

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

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

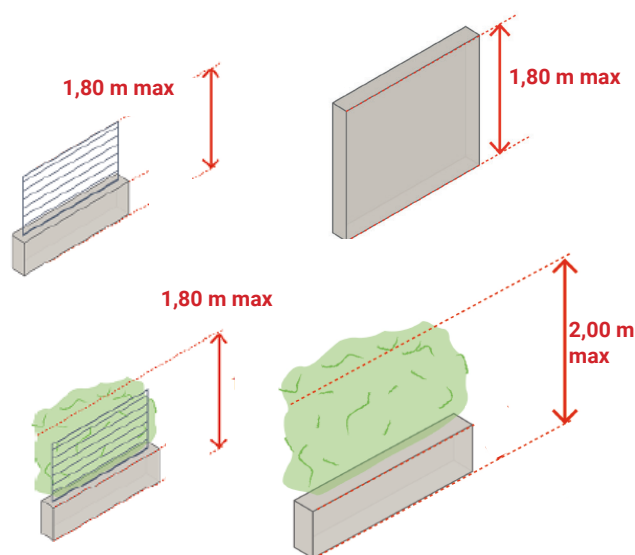
Exceptions

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

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

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

Schéma d'illustration de la règle



5.6. Portails

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte qu'au moins un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté (espace de 2,5 m x 5 m).

5.7. Énergies renouvelables

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

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

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

5.7. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les panneaux solaires (thermiques uniquement) et les verrières ou châssis de toitures sont autorisés dans les conditions suivantes :

- la géométrie des surfaces de vitrage à poser doit être en harmonie avec celle de la couverture concernée
- le vitrage extérieur doit être de nature antiréfléchissante (éblouissements)
- ces éléments vitrés ne doivent pas induire d'accessoires complémentaires (panneaux de protection, accumulations, ...)

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, crée un décrochage de façade sur les alignements existants et interroge sur le traitement des rez de chaussée en devantures commerciales «historiques».

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la sur-épaisseur générée.

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

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Les espaces libres à vocation paysagère et/ ou récréatives doivent représenter au minimum 40% de la surface du terrain d'assiette de chaque opération. Pour rappel, les aires de stationnement, les voiries et les espaces de circulations (piétons, cycles...) sont décomptés du total de l'unité foncière.

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

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

Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité. Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque le projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé au minimum 2 places par logement neuf. Il est également exigé : - Au minimum 1 place par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâti existant (réhabilitation et/ou changement de destination). - Au minimum 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension conduisant à la création de logements. Il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur.	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement (suite)	Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable • Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat • Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; • Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; • Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.	
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
Artisanat et commerces de détails Activités de services Bureau	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m², il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Il est alors exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².
Restauration	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité	Non réglementé
Hébergement hôtelier		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables : Le parc de stationnement des bâtiments collectifs neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

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

8.2. Voiries

8.2.1. Voirie existante

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

8.2.2. Voirie nouvelle

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

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

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

8.2.3. Voirie en impasse

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

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

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

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

8.2.4. Cheminement piéton

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

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

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

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

9.2.2. Eaux pluviales

Se reporter au zonage d'eaux pluviales annexé au PLU.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

9.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères

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 à ■ la zone UH

Caractère de la zone

La zone UH correspond aux 3 hameaux et secteurs ruraux d'habitat éloignés du centre bourg ancien. Il s'agit des hameaux du Mas Vernon, des Guignièrès, et du Mas Bonin.

Ces hameaux, anciennement agricoles, ont maintenant une vocation d'habitat largement dominante. Ils présentent souvent une double structure urbaine : d'une part un noyau de bâti ancien dense et d'autre part des extensions pavillonnaires moins denses.

La zone UH comprend un sous-secteur UH*. Ce dernier recouvre le hameau du Mas Massard concerné par une insuffisance de desserte incendie. Les projets sont conditionnés à la réalisation de travaux par la commune ou les pétitionnaires.



Le plan distingue

Les zones UH et UH* sont notamment concernées par :

- 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.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL), sur une période supérieure à trois mois.

Toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UH, page 27.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Concernant la zone UH :

Sous réserve d'être compatible avec la prise en compte du risque inondation, sont autorisés :

- Les nouvelles constructions et l'évolution des constructions existantes à destination d'habitat,
- L'extension des constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détails existantes sous réserve que la surface de plancher totale (existant + projet d'extension) n'excède pas 300 m² et sous réserve que le projet ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants ;
- La réhabilitation et l'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics existants ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Concernant la zone UH* : l'ensemble des destinations et sous-destinations permises dans la zone UH est autorisé sous réserve que des travaux de renforcement de la desserte incendie soit réalisés par la commune ou que les pétitionnaires démontrent qu'une desserte incendie individuelle est assurée.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UH, page 27.

La zone UH est en partie concernée par un risque inondation : se reporter à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

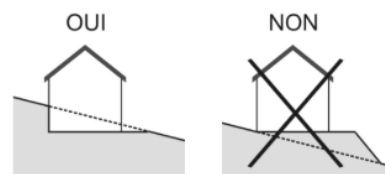
4.1. Volumétrie des constructions

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

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

Les constructions «sur champignons» sont strictement interdites.



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes :

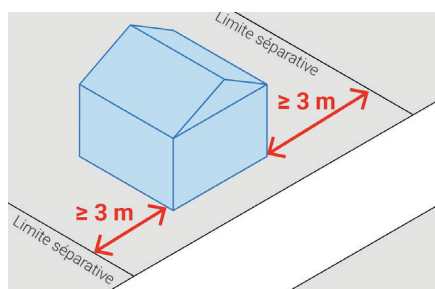
- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 5 mètres de l'axe des chemins ruraux.

Exceptions : Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

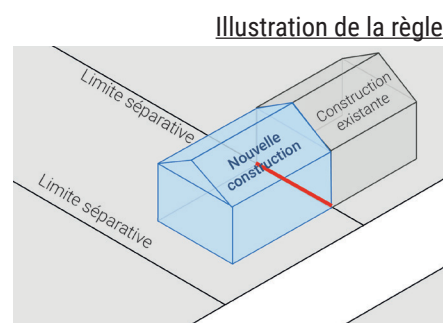
4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Dans les autres cas : obligation de respecter un recul minimum de 3 mètres vis à vis des limites séparatives

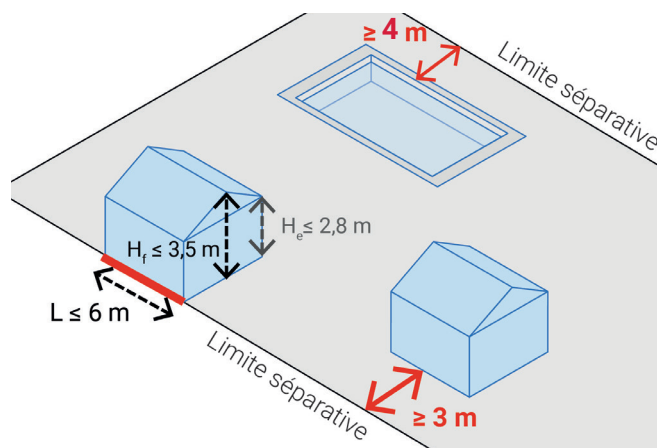
Implantation possible en limite séparative uniquement en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite



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

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 4 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.



Exceptions : Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
 - » d'une demande de dérogation dûment justifiée
 - » d'un acte authentique établi avec le propriétaire concerné par le débord.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

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 ».

Dans le cas de terrain 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.

Illustration de la règle pour les constructions

La hauteur maximale est fixée à :

- 7,00 mètres au point le plus haut de la construction, 6 mètres à l'égout de toit.

La hauteur des annexes sera limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

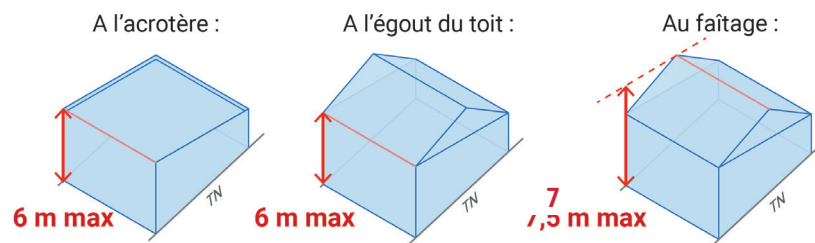
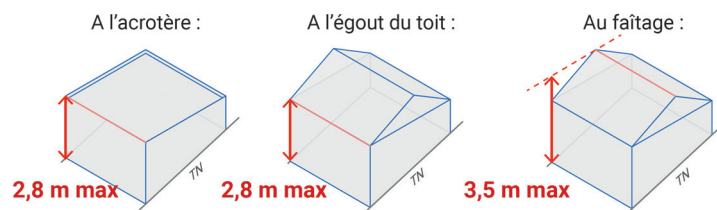


Illustration de la règle pour les annexes



Exceptions : les dispositions précédemment exposées ne s'appliquent pas :

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités : *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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

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

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) devront tenir compte du nuancier de couleurs annexé au règlement. Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec le nuancier de couleurs annexé au règlement.

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

5.1. Aspect extérieur des constructions

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. **A cette fin, un nuancier de couleurs est annexé au présent règlement.**

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Concernant les constructions traditionnelles existantes : leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.

Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardées.

5.2. Façades

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

Il est demandé à ce que les appareils de climatisation fixés en façades ne soient pas visibles depuis le domaine public.

5.4. Toitures

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.

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

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

5.5. Clôtures

Généralités : Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Règles

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire voie, grillage, muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou haie vive végétale. Dans le cas de haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales du territoire (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

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

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

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

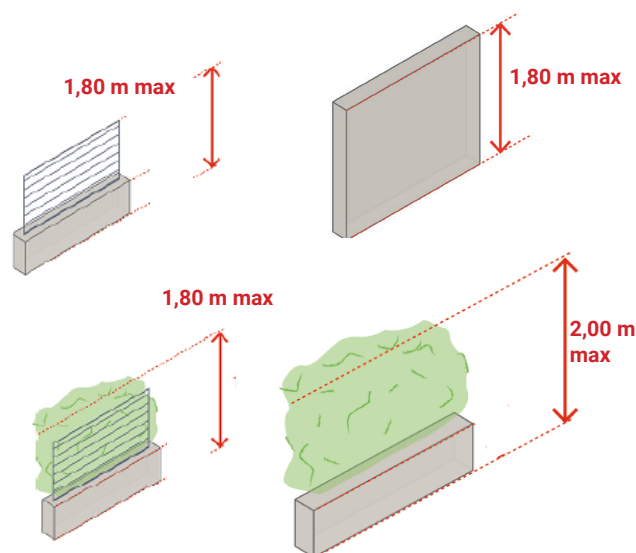
Exceptions

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

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

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

Schéma d'illustration de la règle



clôture existante,

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

5.6. Portails

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte qu'au moins un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté (espace de 2,5 m x 5 m).

5.7. Énergies renouvelables

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

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

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

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

6.1. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité. Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

6.2. Gestion de la végétation arborée existante

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

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

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Destinations Sous- destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé au minimum 2 places par logement neuf. Il est également exigé : • Au minimum 1 place par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâti existant (réhabilitation et/ou changement de destination). • Au minimum 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension conduisant à la création de logements. Il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur. Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable • Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat • Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; • Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; • Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
Artisanat et commerces de détails Activités de services Bureau	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction à usage de bureaux, commerce de détail et artisanat, activités de services comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m², il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Il est alors exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m².
Restauration	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité	Non réglementé
Hébergement hôtelier		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables : Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants : Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies précédemment.

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

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

8.2. Voiries

8.2.1. Voirie existante

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

8.2.2. Voirie nouvelle

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

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

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

8.2.3. Voirie en impasse

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

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

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

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

8.2.4. Cheminement piéton

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

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

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

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

9.2.2. Eaux pluviales

Se reporter au zonage d'eaux pluviales annexé au PLU.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

9.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères

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 ■ à la zone Und

Caractère de la zone

La zone Und correspond aux hameaux du Mas du Lait et des Grandes Cointières éloignés du centre bourg et concernés par une insuffisance de réseaux d'assainissement dans lesquels il n'est pas souhaité de densification possible des constructions.

Seuls l'aménagement, l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisés.



Le plan distingue

La zone Und est notamment concernée par :

- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151- 19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillement ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules ;
- Les carrières ;
- Les caravanes isolées ; mobil-homes et habitations légères de loisirs (HLL), sur une période supérieure à trois mois.

Toutes les destinations et sous-destinations sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone Und, page 27.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Seules sont autorisées :

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation

- Les travaux d'amélioration et de confortement des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - » que les emprises au sol totales créées, en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU, n'excèdent pas 50 m² (emprise au sol créées appliquées à l'ensemble des constructions annexes de l'unité foncière concernée),
 - »
- Les piscines et bassins à condition d'être sur l'unité foncière de l'habitation
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone Und, page 27.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

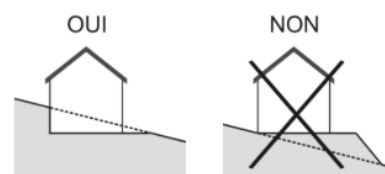
4.1. Volumétrie des constructions

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

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites.

Les constructions «sur champignons» sont strictement interdites.



4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes :

- 10 mètres de l'axe des voies communales,
- 5 mètres de l'axe des chemins ruraux.

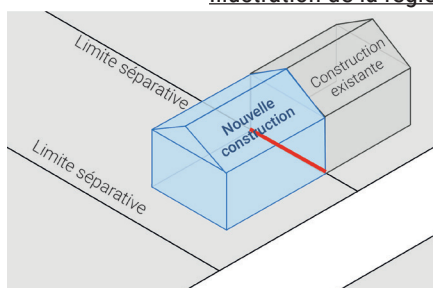
Exceptions : Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

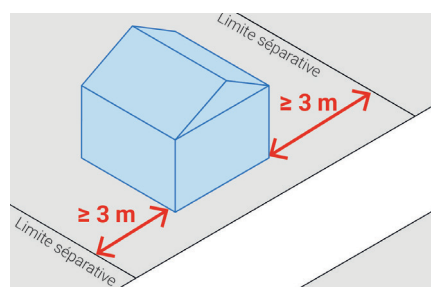
4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite séparative, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Illustration de la règle



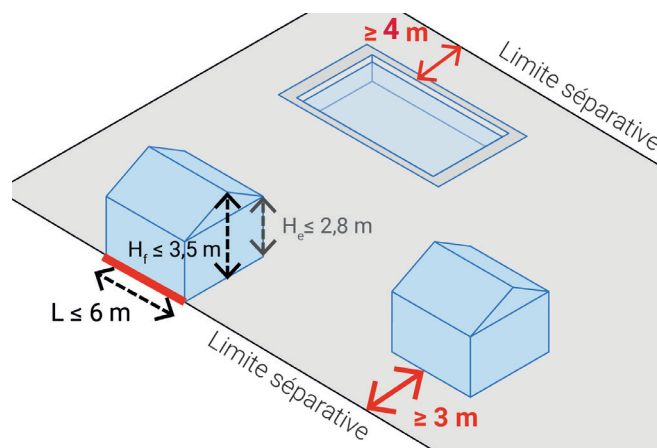
Implantation possible en limite séparative uniquement en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite



Dans les autres cas : obligation de respecter un recul minimum de 3 mètres vis à vis des limites séparatives

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

Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.



L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 4 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions : Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;

- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
 - » d'une demande de dérogation dûment justifiée
 - » d'un acte authentique établi avec le propriétaire concerné par le débord.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol cumulée des annexes des habitations existantes créés après l'approbation du PLU est limitée à 50 m² maximum.

4.6. Hauteur des constructions

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 ».*

Dans le cas de terrain 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.

Les extensions autorisées dans la zone pourront :

- Être réalisées jusqu'à la hauteur la plus haute de l'habitation existante ;
- Permettre une surélévation de l'habitation existante sous réserve que la hauteur totale (existant + surélévation) n'excède pas 7 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'égout de toit ;
- Être réalisées dans le prolongement d'une habitation existante présentant une hauteur supérieure à 7 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes sera limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 3,50 mètres au faîtage.

Exceptions : les dispositions précédemment exposées ne s'appliquent pas :

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

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités : *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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).*

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

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) devront tenir compte du nuancier de couleurs annexé au règlement. Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec le nuancier de couleurs annexé au règlement.

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

5.1. Aspect extérieur des constructions

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. **A cette fin, un nuancier de couleurs est annexé au présent règlement.**

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire). Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Concernant les constructions traditionnelles existantes : leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme du bâtiment et le type de toiture.

Les constructions ayant une architecture caractéristique de la région et les éléments traditionnels doivent être sauvegardés.

5.2. Façades

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

Il est demandé à ce que les appareils de climatisation fixés en façades ne soient pas visibles depuis le domaine public.

5.4. Toitures

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.

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

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

En cas d'extension : la pente du toit et sa couverture pourront être différentes de la règle générale afin de s'adapter à la toiture existante faisant l'objet d'une extension.

5.5. Clôtures

Généralités : Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Règles

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire voie, grillage, muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou haie vive végétale. Dans le cas de haie végétale, celle-ci doit être composée d'essences locales du territoire (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

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

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

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

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

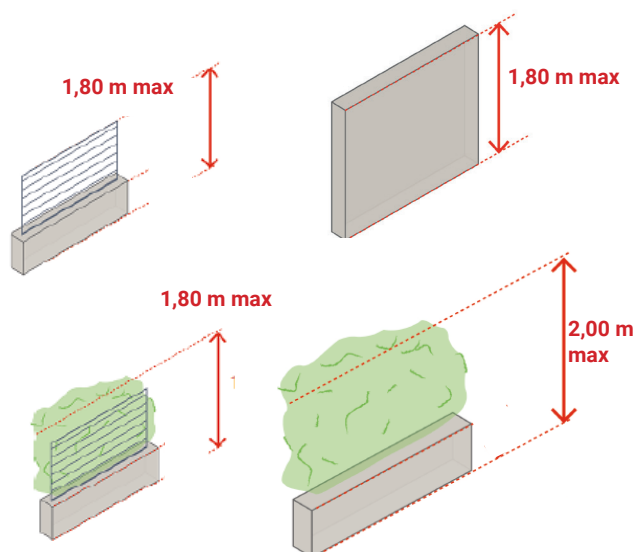
Exceptions

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

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

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

Schéma d'illustration de la règle



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

5.6. Portails

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte qu'au moins un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté (emprise de 2,5 m x 5 m).

5.7. Énergies renouvelables

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

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

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

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

6.1. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres.

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

Concernant les espaces verts protégés (EVP) au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité. Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à Déclaration Préalable (sauf cas particuliers des forêts et bois gérés). Par principe, les abattages d'arbres sont interdits sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

6.2. Gestion de la végétation arborée existante

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

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

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Destinations Sous- destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé : • Au minimum 1 place par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâti existant (réhabilitation et/ou changement de destination). • Au minimum 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension conduisant à la création de logements. Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable • Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat • Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; • Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; • Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.	Non concerné (pas de nouvelles constructions autorisées en zone Und)

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables : Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants : Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies précédemment.

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

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

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

8.2. Voiries

8.2.1. Voirie existante

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



8.2.2. Voirie nouvelle

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

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

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

8.2.3. Voirie en impasse

L'aménagement de voies en impasse peut être admis :

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

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

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

8.2.4. Cheminement piéton

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

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

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

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

9.2.2. Eaux pluviales

Se reporter au zonage d'eaux pluviales annexé au PLU.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

9.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères

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.



■ Dispositions applicables à la zone UX

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'activités économiques. Cette zone est caractérisée par la présence majoritaire de services, artisanat, commerces, activités industrielles légères. Elle permet l'implantation des bâtiments à usage d'activités qui ne peuvent trouver leur place dans le tissu urbain à dominante d'habitat.



Le plan distingue

La zone UX est notamment concernée par :

- Des emplacements réservés (ER) en application de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments naturels et/ou bâtis à préserver, identifiés et localisés en application de l'article L151-19 ou L151-23 du code de l'urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières.

Sont également interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à vocation d'habitat ;
- La restauration ;
- Les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Les cinémas ;

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics à l'exception de ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les centres de congrès et d'exposition ;
- La cuisine dédiée à la vente en ligne.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UX, page 27.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sous réserve d'être compatible avec la prise en compte des risques et nuisances, **sont autorisés dans l'ensemble des zones :**

- Le stockage et le dépôt de matériaux de plein air, aux conditions suivantes :
 - » Qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone ;
 - » Qu'ils soient localisés et aménagés de façon à ne pas être visibles depuis des voies publiques.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
- Pour les habitations existantes, régulièrement édifiées, hors logement de gardiennage, sont autorisées :
 - » la création de piscine
 - » la réalisation d'extensions sous réserve que la totalité de la surface de plancher (existant + extension) n'excède pas 50 m².
 - » la création d'annexes sous réserve que la superficie totale et cumulée de ces dernières n'excède pas 60 m².

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone UX, page 25.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Règles applicables à la zone Ux : Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurées à partir de l'alignement.

Toutefois, le long de la route départementale, ce recul minimum est de 20 mètres.

Exceptions : Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les constructions le long des voies de desserte interne des lotissements, des Z.A.C. et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles applicables à la zone Ux : Sauf dispositions contraires, les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter le risque de propagation d'incendie.
- Soit en respectant un recul minimum de 5 mètres.
- Soit en respectant un recul minimum de 20 mètres le long de la route départementale.

En limite de zone UX, cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, les constructions peuvent être admises jouxtant la limite séparative lorsqu'elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

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 ».*

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

Règles applicables à la zone Ux : La hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres au point le plus haut de la construction.

Exceptions : Ces hauteurs peuvent être dépassées pour les restaurations /extensions et reconstructions de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure aux règles principales ci-dessus sans toutefois dépasser la hauteur initiale au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Des formes simples, adaptées aux usages seront recherchées.

La cohérence architecturale sera recherchée selon les différents usages mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.



5.2. Façades

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

La façade est l'un des éléments qui «donne à voir» l'entreprise; elle doit être soignée et sobre tout en affirmant une qualité d'écriture et assurer un rythme sur les espaces publics. Toutes les façades seront traitées avec soin.

Les couleurs seront en nombre limité (pas plus de trois coloris en façade), afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement. Ainsi, le blanc est interdit.

Dans un même ensemble de bâtiments, les matériaux et les couleurs pourront varier d'une construction à l'autre dès lors qu'ils s'appuieront sur un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les bardages composites et bois ainsi que les constructions en bois sont autorisés. Les bardages devront respecter une cohérence de couleur avec les teintes imposées.

Les annexes devront être traitées de la même manière que le bâtiment principal.

Les stores, lambrequins et fermetures doivent être harmonisés.

Les bâtiments-enseignes, le plaquage de façade, les éléments rapportés de « décor » ou les enseignes en toiture sont interdites.

5.3. Toitures

Les types de toiture devront être :

- soit des toitures plates
- soit des toitures de faible pente c'est à dire pente inférieure à 30° (ou 57%). Elles pourront être à 1 ou 2 pans. Les faîtages des bâtiments devront être parallèles à la longueur principale du bâtiment.
- soit des toitures végétalisées.

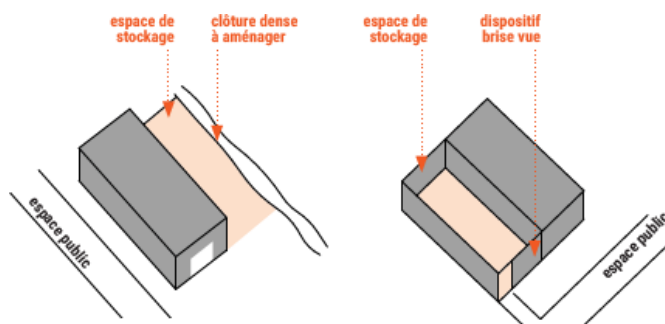
Les toitures végétalisées seront privilégiées afin d'améliorer la régulation thermique, la gestion des eaux de pluie et une intégration qualitative au paysage. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée.

Les matériaux de couverture devront être de teinte mate ou foncée. Une harmonie doit être recherchée dans le traitement et le gabarit de couverture.

En cas de toitures plates ; une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie sera exigée.

5.4. Stockage

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).



5.5. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les matériaux, la conception ainsi que les techniques de construction innovantes, liés, par exemple au choix d'une qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation des énergies renouvelables, sont privilégiés. L'implantation et l'orientation des bâtiments prendront en compte l'ensoleillement et les couloirs venteux. Les volumes bâtis seront compacts et simples afin de limiter les déperditions énergétiques.

Les ombres portées entre les bâtiments devront être limitées.

Pour les bâtiments, une conception durable sera recherchée : économie de la ressource énergétique, optimisation des structures, pérennité des matériaux et de leur mise en oeuvre, adaptation à l'environnement, flexibilité en vue d'éventuels changements de destination et des évolutions de procédés.

Les bâtiments seront conçus avec des caractéristiques bioclimatiques, en privilégiant la captation solaire en hiver et en s'en protégeant l'été.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être uniquement autorisées en toiture sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur. L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment :

- Les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande.
- Le fractionnement (effet « post-it ») est pros crit.
- Les panneaux et leur structure d'encadrement doivent être mats (non brillants).
- Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex: câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

Rappel réglementaire : Les nouveaux bâtiments et extension de plus de 500 m² d'emprise au sol dédiées à une activité commerciale, industrielle, artisanale ou au stationnement public couvert, et les bâtiments de bureaux de plus de 1000 m² doivent végétaliser ou solariser à 30 % minimum de la surface de leur toiture.

5.6. Les clôtures

De manière générale, la hauteur totale des ouvrages de clôture est fixée à 2 mètres. Il convient de distinguer :

- Les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles
- Les clôtures en limite de voies et espaces publics
- Les clôtures en limite séparative.

Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles : Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- d'un grillage permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*).

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées. Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

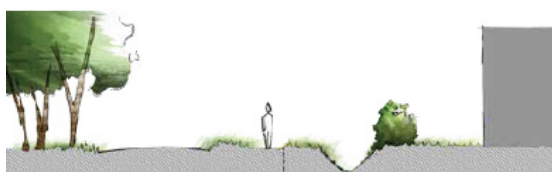


Illustration d'une limite traitée avec un fossé végétalisé



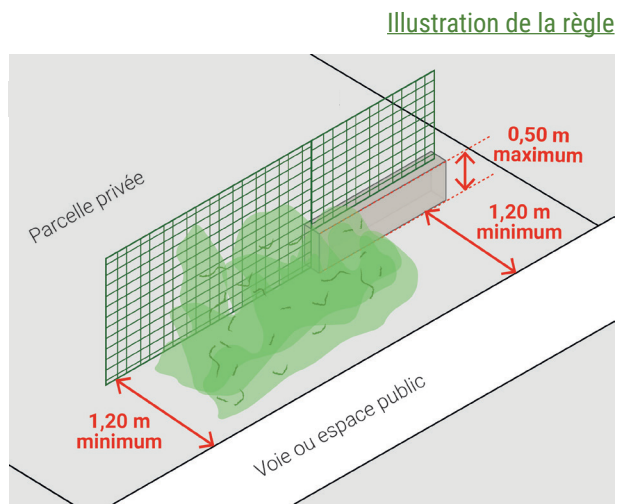
Illustration d'une limite traitée avec un talus planté

Concernant les clôtures positionnées en limite de voies et espaces publics : elles devront être implantées en retrait de 1,20 mètre au minimum de la limite parcellaire afin de permettre de planter devant. Elles devront être constituées de treillages soudés. La simplicité devra être recherchée : grillage à torsion ou en treillis métalliques soudés en acier galvanisé uniquement et à l'exclusion de tout autre dispositif. Les grillages à mailles larges sont à privilégier.

Les dispositifs de types bavolet ou rouleaux de barbelés sont interdits.

Des murets de soubassements seront autorisés sous conditions de ne pas dépasser une hauteur de 50 cm. Ils seront obligatoirement enduits dans des tons similaires au bâtiment principal en respectant le nuancier annexé au présent règlement.

Dans la bande de 1,20 mètres mentionnée précédemment, une haie vive composée d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) devra être plantée.



Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Concernant les clôtures positionnées en limites séparatives (entre lots) : elle seront composées :

- Soit d'une haie vive composée d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement), résistantes au climat et peu consommatrices d'eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.
- Soit d'un dispositif à claire-voie (se reporter au lexique annexé au présent règlement) pouvant être doublé d'une haie vive (selon les mêmes conditions que le paragraphe précédent).

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

6.1. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité, et notamment les arbres. Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.

Les aménagements respecteront les orientations d'aménagement intégrées au présent dossier de PLU.

Les haies repérées sur la base de l'article L.123-1-7°, devront faire l'objet d'une déclaration préalable avant d'être coupées.

6.2. Gestion de la végétation arborée existante

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

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

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Artisanat et commerces de détails Activités de services Industrie Bureau	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité	Pour toute construction comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m ² , il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Il est alors exigé 1 place pour 100 m ² de surface de plancher. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m ² .
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables : Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant,

pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès et voiries

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. » (cf. article R 111-5 du Code de l'Urbanisme).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescription (en particulier s'il faut couper une piste cyclable on pourra demander de regrouper les accès ou d'utiliser des accès déjà existants).

Les portails d'entrées doivent être réalisés par rapport à la limite d'emprise publique de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir, puissent le faire sans empiéter sur le domaine public. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles présenteront une emprise minimum de 8 mètres avec une largeur de chaussée d'au minimum 6 mètres.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

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

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement

Se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU. .

9.2.2. Eaux pluviales

Se reporter au zonage d'eaux pluviales annexé au PLU.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.





PARTIE 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

Règlement écrit



**Tableau récapitulatif des nouvelles constructions
et changements de destination dans les zones à urbaniser :**

Destinations	Sous-destinations	Zone 1AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
HABITAT	Logement	
	Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtel	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre des congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente ligne	

	Destinations et sous-destinations interdites
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
	Destinations et sous-destinations autorisée

■ Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

La zone 1AU correspond aux deux secteurs d'extensions de l'enveloppe bâtie principale fléchés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit de zones à urbaniser à vocation principale d'habitat couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Ces secteurs sont constructibles sous réserve de respecter les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), leur échéancier et le présent règlement.



Le plan distingue

La zone 1AU est notamment concernée par :

- Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article R151-6 du code de l'urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols suivants sont interdits, dès lors qu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone :

- Les affouillements ou exhaussements des sols ;
- Les décharges et dépôts de matériaux et véhicules
- Les carrières
- Les constructions dans les zones concernées par l'aléa faible, moyen et fort d'inondation de la Veyre.

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les commerces et activités de services ;
- Les nouveaux équipements d'intérêt collectif à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 ;
- Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone 1AU, page 89.

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et sous réserve des conditions suivantes :

- Les habitations sous réserve de respecter l'échéancier figurant dans les OAP en application de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone 1AU, page 89.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Mixité sociale :

Concernant la zone 1AUb « Pinelli » : en compatibilité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie sur le secteur, environ 10% minimum du programme de logements réalisés sera consacré à des logements sociaux.

Mixité fonctionnelle : non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Volumétrie des constructions

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

Les affouillements et les exhaussements de sol indispensables aux constructions ou mode d'utilisation du sol sont admis à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sur terrain plat (c'est à dire présentant une pente naturelle inférieure ou égale à 5%) les buttes de terre sont interdites. Les constructions «sur champignons» sont strictement interdites.

Les projets doivent s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Dans le cas d'un terrain en pente, la construction devra :

- soit s'installer sur une succession de terrasses
- soit accompagner la pente
- soit s'encastrent dans la pente

Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/ remblais devra être recherché y compris dans la pente des talus. Ni la hauteur du déblai, ni celle du remblai ne devront excéder :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est comprise entre 5% et 15%
- 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle est supérieure à 15%.

L'édification d'une clôture au-dessus d'un mur de soutènement est interdite (cf. Schéma de principe ci-contre). Afin de retenir les terrains en pente, il sera possible de recourir à des murs/murets ou encore à des enrochements.

Ces derniers devront participer à l'intégration dans le site. Leur hauteur ne devra pas excéder 1 mètre ou 1,50 mètre en fonction de la pente du terrain.

En cas d'enrochement, les blocs de pierre devront être de taille modérée et leur couleur devra se rapprocher de la couleur de la terre ou de la pierre locale. Les enrochements devront être végétalisés.

Les murs de soubassement en béton sont interdits.

Sauf contraintes techniques ou topographiques dûment justifiées, les talus doivent être plantés avec des essences locales (se reporter à l'annexe du présent règlement).

4.2. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

Principe : Sauf indications contraires mentionnées dans les OAP, les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en respectant un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les annexes des constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Exceptions : Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :

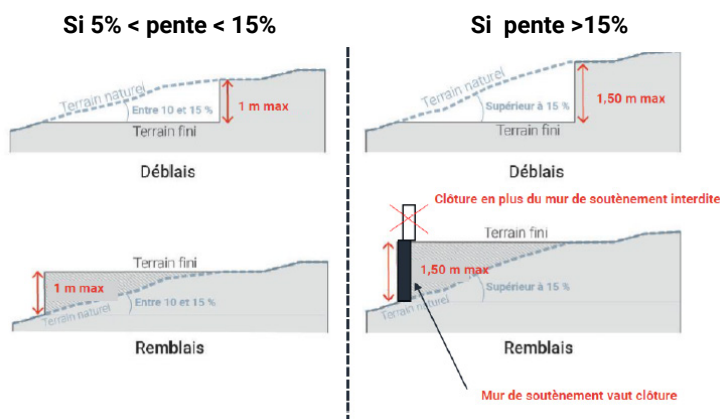
- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante.

Par ailleurs, il est précisé que les débords de toiture, les pare-soleil ou, les auvents ainsi que, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour le bâti existant, sous réserve de ne pas gêner la circulation sur le domaine public.

4.3. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Principe : Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante déjà

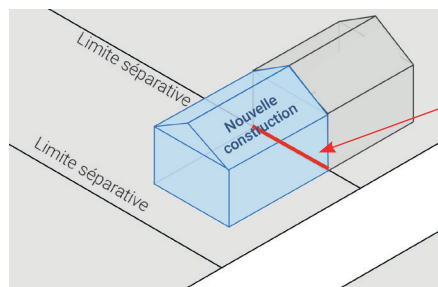
Illustration de la règle



ZONE 1AU

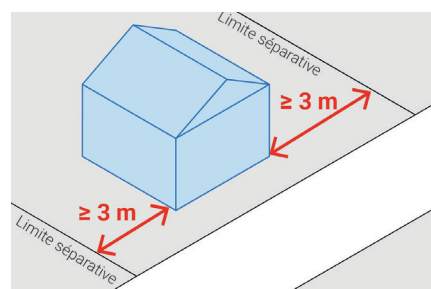
implantée en limite séparative, les constructions principales doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Illustration de la règle



Implantation possible en limite séparative uniquement en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite

Dans les autres cas : obligation de respecter un recul minimum de 3 mètres vis à vis des limites séparatives



Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 2,80 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 3,50 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 4 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Exceptions : Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire pour le bâtiment existant sous réserve :
 - » d'une demande de dérogation dûment justifiée
 - » d'un acte authentique établi avec le propriétaire concerné par le débord.

4.4. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol

Non réglementé.

4.6. Hauteur des constructions

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 ».*

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

Concernant les zones 1AUb « La Veyale » et « Sud de l'École » : En compatibilité avec l'OAP définie, la

hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, soit R+1 sur l'ensemble de l'opération.

Concernant la zone 1AUB « Pinelli » : En compatibilité avec l'OAP définie, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10,50 mètres au faîtage (soit R+2) au nord de l'opération, pour l'habitat collectif,
- 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, soit R+1 sur le reste de l'opération.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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 (article R 111-27 du Code de l'urbanisme).

5.1. Aspect extérieur des constructions

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

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

Les couleurs des constructions (façades, toitures...) devront tenir compte du nuancier de couleurs annexé au règlement. Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec le nuancier de couleurs annexé au règlement.

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

5.1. Aspect extérieur des constructions

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. **A cette fin, un nuancier de couleurs est annexé au présent règlement.**

La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés (analyse qui devra être retraduite dans le volet paysager du permis de construire).

Dans ce sens, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdite. Par contre, cette recherche

d'intégration n'exclut pas une architecture contemporaine.

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâtiment environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

5.2. Façades

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

Il est demandé à ce que les appareils de climatisation fixés en façades ne soient pas visibles depuis le domaine public.

5.4. Toitures

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.

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

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

5.5. Clôtures

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.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le bâti et le paysage environnant. Elles peuvent prendre différentes formes : mur plein, dispositif rigide à claire voie, grillage, muret éventuellement surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie ou haie vive végétale. Les murs et murets de clôture doivent être enduits dans la continuité des travaux de la construction, sans délai.

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

Schéma d'illustration de la règle

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

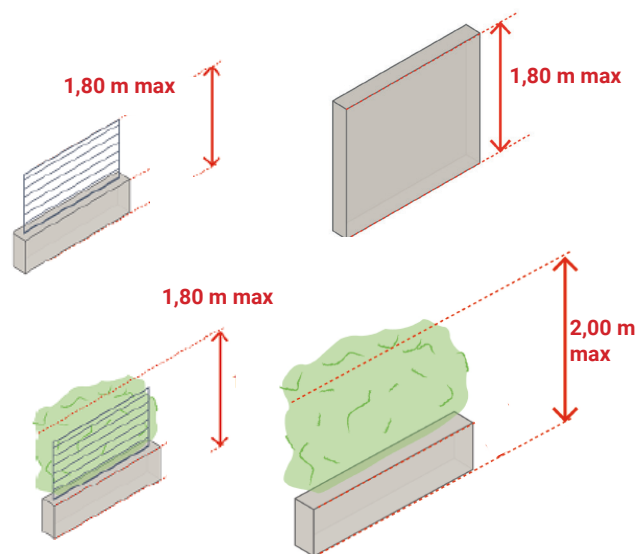
- 2,00 mètres dans le cas d'une haie vive végétale,
- 1,80 mètre dans les autres cas.

Exceptions

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

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

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

**5.6. Portails**

Les portails d'entrée de chaque logement doivent être réalisés de telle sorte qu'au moins un véhicule puisse stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté (emprise de 2,5 m x 5 m).

5.7. Énergies renouvelables

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

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

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

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

6.1. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, réalisés avec des matériaux perméables. Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque de projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
Logement	Principe : Il est exigé au minimum 2 emplacements par logement. Il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur. Exceptions : conformément à l'article L151-34 du code de l'urbanisme, cette obligation n'est pas applicable - Aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat - Aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ; - Aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; - Aux résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m² de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m². L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile - constructions et/ou réhabilitation et aménagement de constructions existantes (y compris changements de destination)	Règles en matière de stationnement vélos/ deux-roues
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé

Modalités de réalisation de la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables : Le parc de stationnement des bâtiments neufs devra être équipé d'une alimentation électrique pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation.

En cas de non réalisation du stationnement des véhicules motorisés sur le terrain d'assiette : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres par le parcours piétonnier le plus direct).

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Principe concernant les aménagements, extensions ou surélévations de bâtiments existants : Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.

Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies.

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établis par voie de convention ou par décision judiciaire.

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

Elles peuvent être également refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques, ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

La création de nouveaux accès doit être limitée. La mutualisation des accès existants devra être la première solution recherchée. La création d'un trapèze d'accès pourra être exigée.

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 mètres de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse. Elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Une aire de retournement conforme à la réglementation en vigueur doit être réalisée.

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

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

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

Toute construction nouvelle ou rénovation de bâtiments anciens occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

Se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

9.2.2. Eaux pluviales

Se reporter au zonage d'eaux pluviales annexé au PLU.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3. Électricité et télécommunications

Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés ou dissimulés en façade, là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent. Dans les lotissements et opérations d'ensemble, ils seront obligatoirement enterrés.

9.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères

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.





PARTIE 4

Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Règlement écrit

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones agricoles :

Destinations	Sous-destinations	Zone A	Zone Ap
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
HABITAT	Logement		
	Hébergement		
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtel		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente ligne		

	Destinations et sous-destinations interdites
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
	Destinations et sous-destinations autorisées

■ Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

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

La zone A comprend par ailleurs 1 sous-secteur :

- La zone Ap : il s'agit d'une zone agricole préservée avec enjeux paysagers forts, où les bâtiments agricoles ne sont pas autorisés, ni les installations ENR (exemple : agri-voltaïsme).



Le plan distingue

La zone A est notamment concernée par :

- Des éléments bâtis ou ensembles patrimoniaux à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des éléments bâtis et naturels à protéger, identifiés et localisés au document graphique en application des articles L.151-19 ou L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des emplacements réservés repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.
- Des changements de destination repérés au plan de zonage en application de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

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

- Toutes les destinations et sous-destinations à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 des zones A,
- 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 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

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

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R.151-35 du Code de l'urbanisme. Ce changement de destination demeure soumis à l'avis de la Commission départementale de 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 bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole
- 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,
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation (logement de l'exploitant et des actifs agricoles ayant une utilité directe sur l'exploitation), à condition d'être indispensables à la pérennité d'une exploitation existante et de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages. Les nouveaux bâtiments d'habitation devront être localisés à proximité des bâtiments d'exploitation.
- 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 extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à une activité agricole, 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 travaux d'amélioration et de confortement des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - » que les emprises au sol totales créées, en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU, n'excèdent pas 50 m² (emprises au sol créées appliquées à l'ensemble des constructions annexes de l'unité foncière concernée),
 - » qu'elles soient situées à 30,00 mètres ou moins de la construction principale,
- Les piscines et bassins à condition d'être sur l'unité foncière de l'habitation,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les 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 Ap uniquement :

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

- » qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
- » que la construction principale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher,
- Les travaux d'amélioration et de confortement des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les piscines et bassins à condition d'être sur l'unité foncière de l'habitation,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les 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.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone A, page 103.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.1.1. Généralités

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

Les règles d'implantations des constructions s'appliquent aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc. 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.

4.1.2. Règles générales applicables à l'ensemble des zones A

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

4.1.3. 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,

ZONE A

- 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1. 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.

4.2.3. Règles générales applicables à l'ensemble des zones A

Les constructions pourront s'édifier sur les limites séparatives :

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

Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives selon une distance « L » au moins égale à la moitié de la hauteur « H » des bâtiments, avec un retrait minimum de 4,00 mètres.

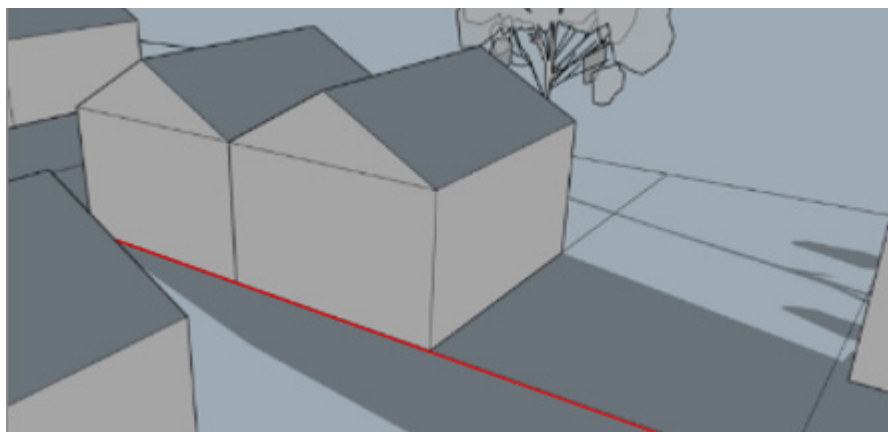


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

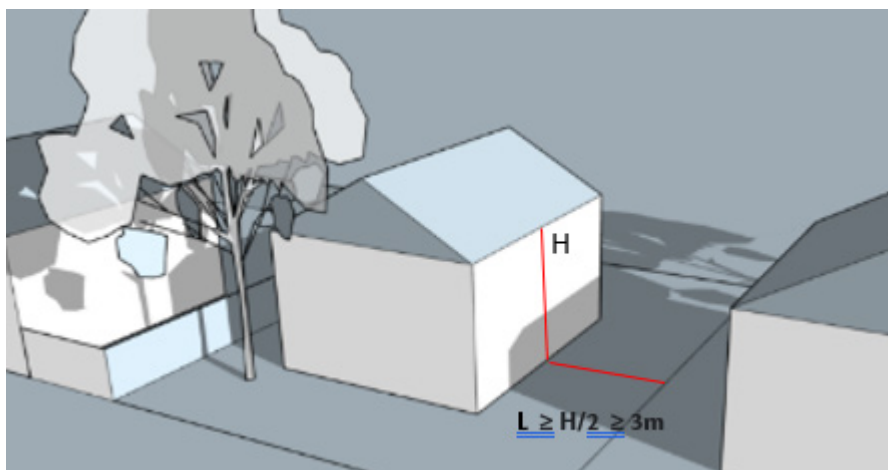


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

4.2.4. 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol

4.5.1. 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.

4.5.2. Règle générale

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

En revanche, sont réglementées lorsqu'elles sont autorisées :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, à condition :
 - » Que ces locaux soient nécessaires pour le fonctionnement, la maintenance ou la surveillance des activités existantes dans la zone,
 - » Que leur surface de plancher ne dépasse pas 250 m²,
 - » Qu'elles soient implantées à proximité (100 mètres) des bâtiments d'exploitation.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - » Qu'elles ne constituent pas plus de 30% de la surface de plancher initiale de la construction principale,
 - » Que la construction principale après extension ne dépasse pas 250 m² de surface de plancher.
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - » Que leurs emprises au sol n'excèdent pas 50 m², en une ou plusieurs fois,
 - » Qu'elles soient situées à 30,00 mètres ou moins de la construction principale.

4.5.3. Exceptions

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

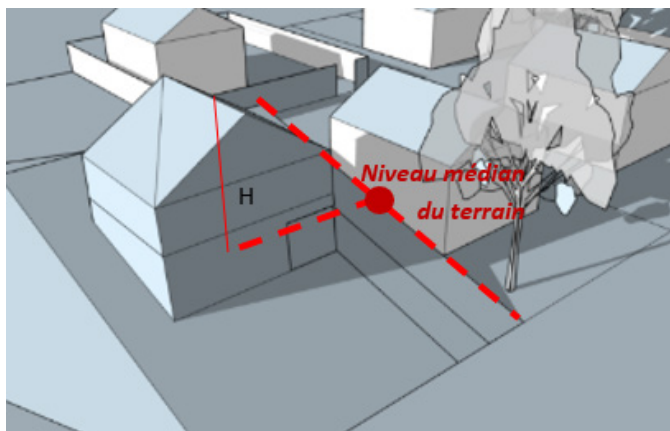
- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- Pour les constructions, ouvrages techniques et aménagement d'intérêt collectif et de service public.

4.6. Hauteur des constructions

4.6.1. 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.

4.6.2. Règle générale

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

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

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

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

4.6.3. 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 démolli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction ;
- En cas d'extension afin de respecter la continuité des lignes de faîtage ;
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Conformément à l'article L.421-6 du Code de l'Urbanisme, « le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions,

l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.»

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

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

Les matériaux non destinés à rester bruts devront être enduits sans délai. La teinte des constructions devra être cohérente avec les teintes du nuancier de couleurs en annexe du règlement.

5.1. Aspect extérieur des constructions

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.

5.2. Toiture

5.2.1. Règles applicables à l'ensemble des zones A

- **Pour les toitures à pans**

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

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

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

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

- **Pour les toitures plates**

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

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

5.2.2. Exceptions

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

5.3. Clôture

5.3.1. Généralités

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

5.3.2. Règles applicables à l'ensemble des zones A, exceptée la zone Ap

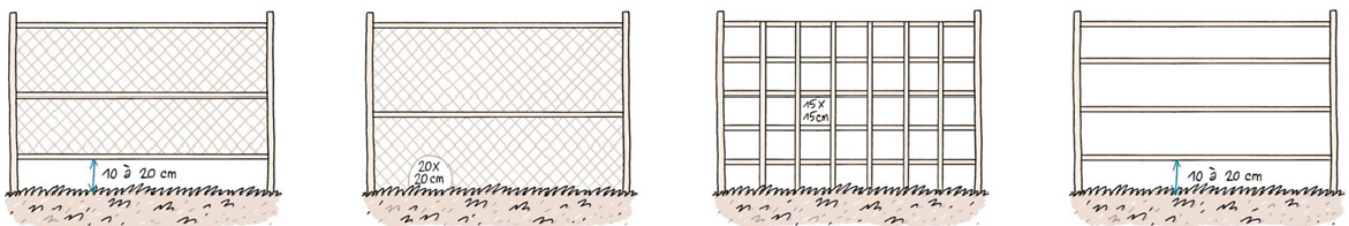
La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale,
- 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, ...

5.3.3. Règles applicables à l'ensemble de la zone Ap

Dans un souci de perméabilité des espaces naturels et agricoles, et de libre-passage de la faune, les clôtures sont fortement déconseillées en zone Ap. En cas d'aménagement de clôtures, celles-ci devront être d'aspect naturel : haies champêtres composées d'essences locales du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement). Sauf en cas de productions agricoles spécifiques (ex : plantation, maraîchage, élevage spécifique...) nécessitant une clôture différente, 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. Elles devront respecter les caractéristiques ci-dessous :



Source : Bruxelles Environnement

5.3.4. Exceptions

Les 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

5.4. Portails

Concernant les logements autorisés dans la zone : Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que qu'au moins un véhicule puisse-stationner devant sans empiéter sur le domaine public, existant ou projeté (emprise de 2,5 m x 5 m). .

5.5. Énergies 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 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Pour tout aménagement, le choix d'essences locales du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) est recommandé. * Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 14.*

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

6.1. Règles générales

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

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

6.2. Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

- **Concernant les exploitations et bâtiments agricoles :**

Les bâtiments agricoles seront accompagnés par un traitement végétal. Les formes et essences des haies ou des arbres respecteront les structures paysagères existantes.

Les aménagements limiteront autant que possible l'imperméabilisation des sols.

Les limites de l'exploitation seront discrètes et permettront de créer du lien avec le paysage environnant.

- **Concernant les autres secteurs/constructions :**

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables. Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront pas être regroupés sur un même secteur. Ils devront être répartis sur l'ensemble de la surface de stationnement.

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé. Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multistrate épaisse avec des arbres sur plusieurs rangs permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (se reporter à la liste annexée au présent règlement) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

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

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.

7.1. Règles générales concernant le stationnement des véhicules motorisés

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

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

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

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

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

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

En application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 692 du Code Civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à limiter toute gêne éventuelle à la circulation publique ; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité et des secours, de la défense contre l'incendie, du ramassage des déchets et du déneigement. Chaque unité foncière ne doit être raccordée à la voie publique que par deux accès maximums.

8.2. Voiries

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

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire

nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage, etc. ...).

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

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

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

9.2.1. Eaux usées

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

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

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

Se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

9.2.2. Eaux pluviales

Se reporter au zonage d'eaux pluviales annexé au PLU.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3. Électricité et télécommunications

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

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



PARTIE 5

Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

Règlement écrit

Tableau récapitulatif des nouvelles constructions et changements de destination dans les zones naturelles :

Destinations	Sous-destinations	Zone N	Zone NS	Zone NL	Zone NI1
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole				
	Exploitation forestière				
HABITAT	Logement				
	Hébergement				
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détails				
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	Hôtel				
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	Salle d'art et de spectacles				
	Équipements sportifs				
	Lieux de culte				
	Autres équipements recevant du public				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				
	Centre des congrès et d'exposition				
	Cuisine dédiée à la vente ligne				

	Destinations et sous-destinations interdites
	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions
	Destinations et sous-destinations autorisées

■ Dispositions applicables à la ■ zone N

Caractère de la zone

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

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

La zone N comprend par ailleurs 2 sous-secteurs :

- **La zone NS** : correspondant aux secteurs naturels protégés, comprenant les cours d'eau (20m de part et d'autre de la Veyle), les chaînes d'étangs (bande de 50 mètres autour des étangs), les zones d'aléa inondation.
- **La zone NL** : elle correspond aux secteurs naturels à vocation de loisirs. Elle recouvre les équipements sportif de l'étang de pêche et les installations de l'ancien camping.
- **La zone NL1** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) correspondant au domaine de la Flandrine.



Le plan distingue

La zone N est notamment concernée par :

Le règlement graphique (zonage) distingue :

- *des zones humides à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme*
- *les abords des cours d'eau (ripisylves) à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme*
- *des haies ; alignements d'arbres et/ou boisements à maintenir au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme*
- *des Espaces Boisés Classés (EBC) ;*
- *des éléments bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;*
- *des emplacements réservés (ER)*
- *des secteurs concernés par un risque inondation et pour lesquels la constructibilité est limitée (article R151-34 du code de l'urbanisme)*

La zone N est concernée par différents risques naturels et technologiques :

- *un risque inondation*
- *un risque retrait-gonflement des argiles*
- *un risque de mouvement de terrain (glissement)*
- *un risque de transport et matières dangereuses (canalisation de gaz)*

Se reporter aux dispositions générales du présent règlement écrit et à la carte des risques/contraintes et aux dispositions générales du présent règlement écrit.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs NS, NL et NI1 :

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

Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs NS, NL et NI1 :

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

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

- Les nouvelles constructions et installations forestières et réputées agricoles par l'article L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles existantes dans la zone,
- Les installations et équipements nécessaires à la pisciculture,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation non liées à une activité forestière, 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 travaux d'amélioration et de confortement des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, à condition :
 - » que les emprises au sol totales créées, en une ou plusieurs fois, à compter de la date d'approbation du PLU, n'excèdent pas 50 m² (emprises au sol créées appliquées à l'ensemble des constructions annexes de l'unité foncière concernée),
 - » qu'elles soient situées à 30,00 mètres ou moins de la construction principale,

- Les piscines et bassins à condition d'être sur l'unité foncière de l'habitation,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

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

- Les aménagements de digues, et petits aménagements réversibles de pisciculture et de chasse.
- Les travaux, les aménagements, les ouvrages et les installations visant la préservation ou la valorisation des sites remarquables (ex : étangs, abords des cours d'eau) à des fins ludiques, sportives ou touristiques.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'ils ne sont pas incompatibles avec les enjeux environnementaux et paysagers de l'unité foncière où ils sont implantés. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone NL et NL1 :

Sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère des sites et sous réserve de respecter les dispositions propres aux différentes zones de risques, sont autorisés :

- Les activités de loisirs de plein air ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et leurs travaux de maintenance ou de modification pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- **En zone NL1 :** seuls les aménagements et constructions en lien avec l'activité touristique rural du Domaine de la Flandrine sont autorisés et sous réserve de respecter l'article 4 du présent règlement.

Voir tableau récapitulatif des destinations et sous-destinations de la zone N, page 117.

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Non réglementé.

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1. Implantations des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

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

Les règles d'implantations des constructions s'appliquent aux murs, saillies, balcons, encorbellements, etc. 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.

4.1.2. Règles générales applicables à l'ensemble des zones N

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

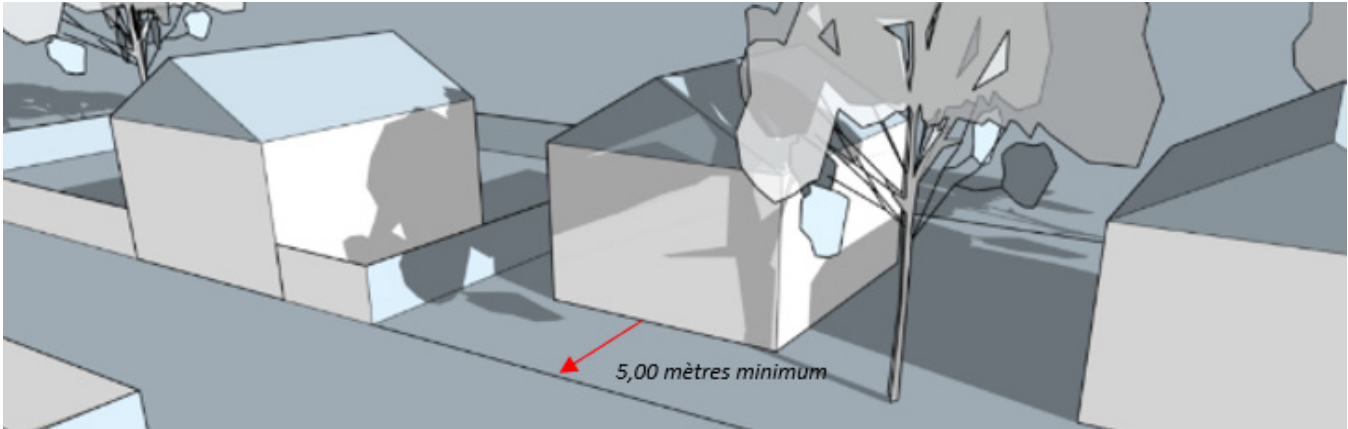


Schéma de principe : l'implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques

4.1.3. 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4.2. Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

4.2.1. 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.

4.2.3. Règles générales applicables à l'ensemble des zones N

Les constructions pourront s'édifier sur les limites séparatives :

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

Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter en retrait des limites séparatives selon une distance « L » au moins égale à la moitié de la hauteur « H » des bâtiments, avec un retrait minimum de 4,00 mètres.

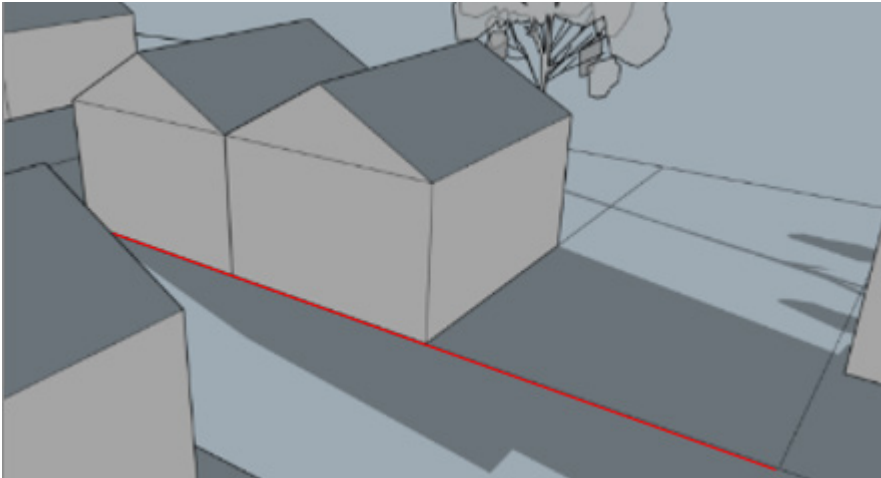


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre continu d'une limite séparative à une autre

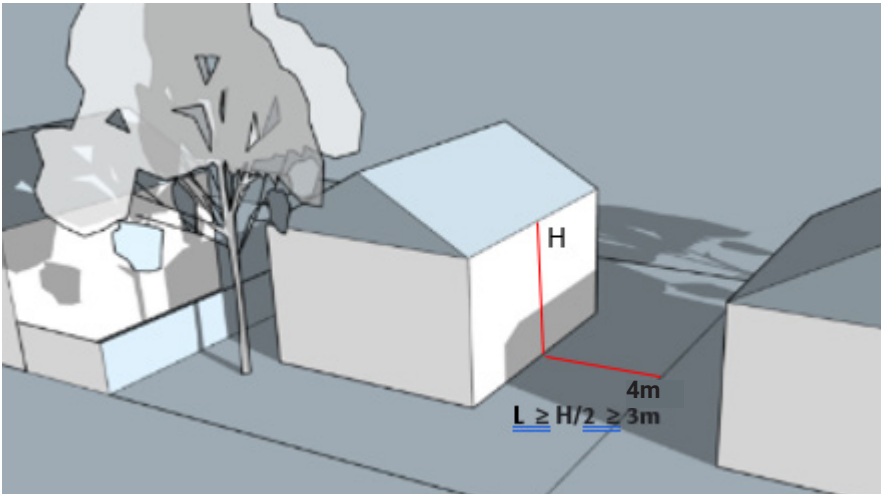


Schéma d'implantation des constructions en cas d'ordre discontinu

4.2.4. 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

4.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4.5. Emprise au sol

4.5.1. 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.

4.5.2. Règle générale

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

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

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

4.5.3. 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Concernant la zone NL1 : sont autorisés :

- l'accueil d'un pavillon, c'est-à-dire une salle mixte tourisme d'affaire / mariages / stages pour une superficie de 300 m².
- une extension à un bâtiment existant pour réaliser une buanderie d'une superficie de 27 m².
- la création d'un carport rectangulaire pour abriter les activités pleine-air, d'une superficie de 20 m².
- un espace bien-être comprenant une piscine et un sauna, sur une superficie de 120 m².

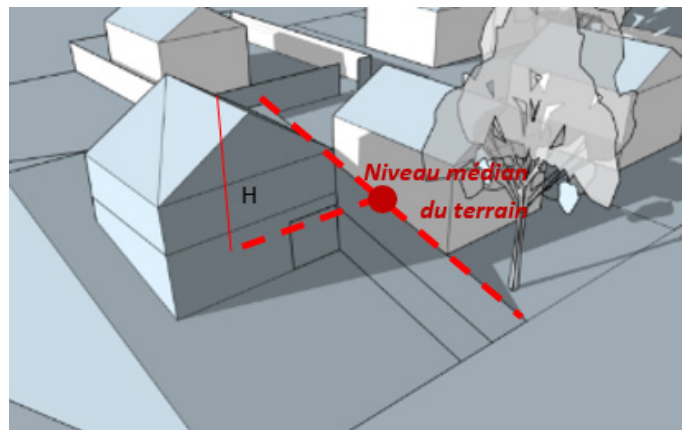
4.6. Hauteur des constructions

4.6.1. 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 ».*

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.



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

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

4.6.2. Règle générale

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

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

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

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

4.6.3. 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

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

5.1. Aspect extérieur des constructions

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.

5.2. Toiture

5.2.1. Règles

- **Pour les toitures à pans**

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

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

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

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

- **Pour les toitures plates**

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

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

5.2.2. Exceptions

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

5.3. Clôture

5.3.1. Généralités

Il est rappelé que les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

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

5.3.2. Règles applicables aux clôtures autres qu'agricoles liées à des constructions existantes

La hauteur maximale des clôtures est fixée à

- 2,00 mètres dans le cas d'une clôture végétale,
- 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, ...

5.3.3. Règles applicables aux clôtures agricoles

Les clôtures implantées doivent permettre la libre circulation de la petite faune sauvage. Pour cela, elles doivent respecter les prescriptions suivantes :

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

Elles doivent être d'aspect naturel : haies champêtres composées d'essences locales du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement). Sauf en cas de productions agricoles spécifiques (ex : plantation, maraîchage, élevage spécifique...) nécessitant une clôture différente, sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 ou 5 rangées de fils à condition de prévoir des ajours de diamètre suffisant au pied de la clôture pour permettre à la petite faune de circuler et de ne pas construire de soubassement en béton.

Exceptions

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

Les dispositions précédemment énoncées ne s'appliquent pas :

- En cas de reconstruction à l'identique, d'un bâtiment régulièrement édifié ayant été détruit ou démoli, dans l'enveloppe du volume initial de la construction,
- En cas d'extension ou d'adossement à une clôture existante,
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

5.4. Énergies 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 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6.1. Règles générales

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés. *Pour tout aménagement, le choix d'essences locales* du territoire (cf. Annexe 3 du présent règlement) est recommandé. * Voir au sein du présent règlement écrit : chapitre Dispositions générales – Article 14.*

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée (« gestion intégrée »).

En cas de haies végétales, ces dernières devront être composées d'essences locales différentes et non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement).

Afin de limiter les conflits de voisinage et d'usage entre l'habitation du particulier édifiant une extension ou une annexe avec les parcelles agricoles avoisinantes, des zones tampons végétales devront être aménagées (haies).

Aires de stationnement

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...), afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Concernant les espaces verts protégés au plan de zonage :

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 des espaces verts protégés. Ces derniers correspondent à des ensembles boisés ou éléments ponctuels.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le règlement graphique du PLU a repéré en application des articles L.151-19 et L.151-23 du C.U. doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Ces éléments paysagers ne peuvent être abattus sauf pour des raisons avérées liées à l'intérêt technique du projet (si aucune alternative ne permet la réalisation du projet dans des conditions architecturales ou techniques acceptables) et/ou pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique.

En cas d'abattage : une compensation pourra être exigée. Il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/la canopée sur l'unité foncière ou à proximité.

Si l'abattage concerne un alignement d'arbres : il pourra être demandé la reconstitution de la surface de recouvrement de l'arbre/ la canopée, en conservant une logique de linéaire ou à défaut sur l'unité foncière ou à proximité.

Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir l'ensemble des besoins (livraisons ; personnels ; accueil visiteurs/touristes ...). Les aménagements et constructions à vocation de loisirs et/ou touristiques devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Toute construction à vocation de logement doit comporter au minimum 2 emplacements par logement.

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.

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte des terrains par les voies publiques et/ou privées

8.1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que le pétitionnaire ne produise une servitude de

passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès ou voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir, tout en étant adaptés à la configuration des lieux.

Ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la défense contre l'incendie et la protection civile. Ils doivent en outre respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux des voies adjacentes.

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

Lorsque le terrain est riverain d'au moins deux voies publiques, l'accès par une voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation serait interdit. Une construction peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; cette sécurité doit être appréciée, compte-tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

8.2. Voiries

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

Article 9 : Desserte des terrains par les réseaux

9.1. Alimentation en eau

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Conformément à l'article R.1321-54 du code de la santé publique, les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait de leur utilisation, et notamment à l'occasion des phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

En conséquence, l'utilisation du réseau public d'eau potable pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion. Il ne peut y avoir interconnexion entre le réseau public de distribution et un réseau privé d'alimentation (source, puits, forage, etc. ...).

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

9.2. Assainissement

9.2.1. Eaux usées

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

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

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

Se reporter au zonage d'assainissement des eaux usées annexé au PLU.

9.2.2. Eaux pluviales

Se reporter au zonage des eaux pluviales annexé au PLU.

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement l'eau stagnante afin d'éviter la prolifération des moustiques tigres.

9.3. Électricité et télécommunications

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

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



PARTIE 6

Annexes au règlement

1. Lexique
2. Plan des fronts de rue à préserver
3. Liste des emplacements réservés (ER)
4. Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N
5. Liste des essences végétales recommandées
6. Nuancier de couleurs

Révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

- Règlement écrit
- Annexe n°1 : Lexique du règlement



■ Lexique

■ du règlement

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.

Acrotère

Un acrotère est un élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Alignement

Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.

Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés (ER) figurant en annexes du PLU.

Annexes à l'habitation

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâti existant

Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.

A noter : en zones A et N, le changement de destination des constructions est permis uniquement pour les bâtiments identifiés dans le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de « coupe et abattage d'arbres » n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichements, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- Coupes rases suivies de régénération
- Substitution d'essences forestières.

Construction

Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.

Claire-voie / dispositif ajouré

Les clôtures à claire-voie ou dispositifs ajourés sont composées d'éléments qui laissent passer la lumière et l'air. Il peut s'agir de motif dans les lames ajourées ou d'espace vide entre les lames.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'État « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Égout de toit

Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute de la gouttière ou d'un chéneau.

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 toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

Ces dispositions ne concernent pas :

- Les parties enterrées de la construction
- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol
- Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Exhaussement

Action de surélever un terrain par ajout de terre.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci.

L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement) et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Gouttière

Canal situé à l'extrémité basse du pan de toit et destiné à recueillir les eaux de pluie.

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas de terrain se situant en pente, le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel sera pris comme référence.

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
- Les limites de fond de parcelle.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques.

Murs de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols de deux fonds riverains ne sont pas au même niveau.

Piscine

Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin.

Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m² sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance (article R421-2 du Code de l'Urbanisme) sauf aux abords des Monuments Historiques. Dans tous les cas, les piscines doivent respecter les dispositions du règlement du PLU.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique est autorisée, lorsqu'elle concerne un bâtiment détruit par un sinistre,

nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le PLU en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-3 du Code de l'Urbanisme).

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Surfaces imperméabilisées

Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès Etc.

Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.

Sol naturel

Il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain.

Talus

Partie de terrain en pente inclinée, aménagée par des travaux de terrassement.

Unité foncière

Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur laquelle porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

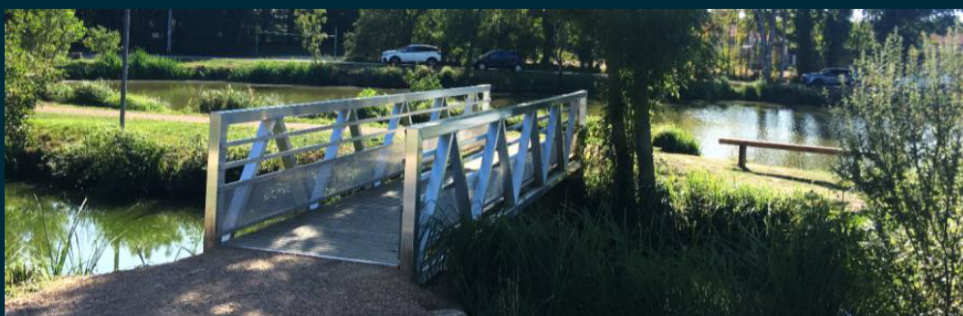
Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables ainsi que l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

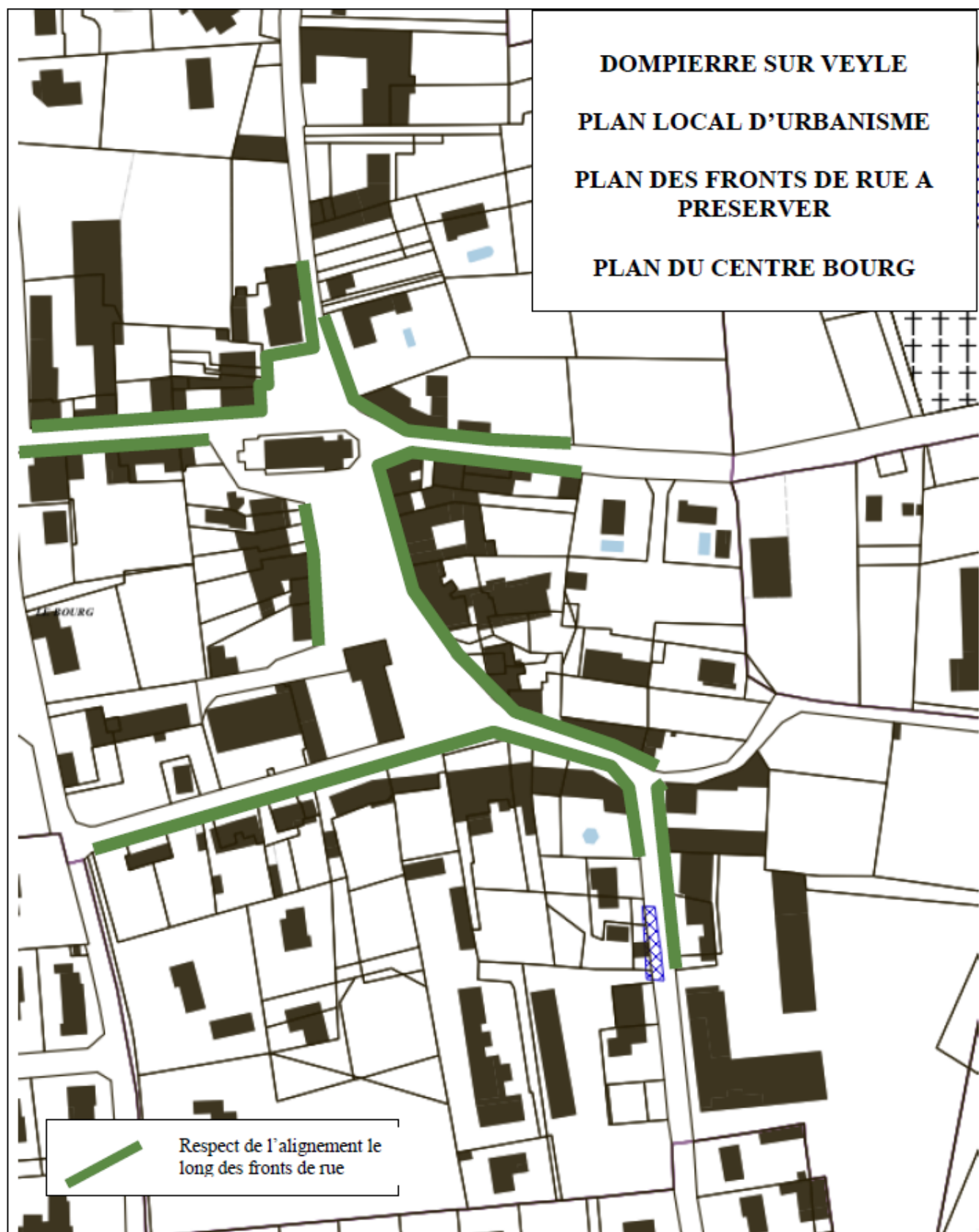
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

- Règlement écrit
- Annexe n°2 : Plan des fronts de rue à préserver

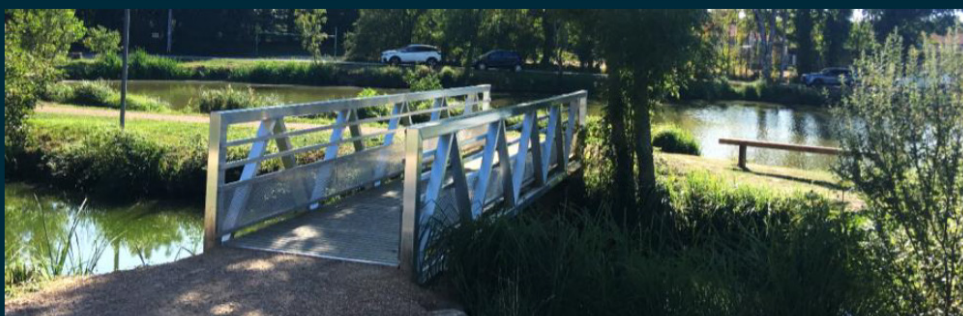


■ Plan des fronts de rue
■ à préserver



Révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

- Règlement écrit
- Annexe n°3 : Liste des emplacements réservés



■ Liste des emplacements ■ réservés

Au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement délimite des emplacements réservés (ER)/
Ces derniers sont matérialisés via le figuré suivant :

16 emplacements réservés sont délimités :

N° de l'ER	Objet	Superficie	Bénéficiaire
ER n°1	Extension du cimetière	1 500 m ²	Commune
ER n°2	Création d'une aire de stationnement route de Priay	140 m ²	Commune
ER n°3	Création d'un cheminement le long de la Veyle	2 657 m ²	Commune
ER n°4	Création d'un cheminement le long de la Veyle	965 m ²	Commune
ER n°5	Création d'un cheminement piéton au lotissement Croix du Sud	126 m ²	Commune
ER n°6	Élargissement de la VO n°20 au Mas Vernon	17 m ²	Commune
ER n°7	Élargissement de la voie au hameau des Grandes Cointières	143 m ²	Commune
ER n°8	Élargissement de la VC n°5 route de Lent	17 m ²	Commune
ER n°9	Élargissement de la VC n°23 dite des Baraques	175 m ²	Commune
ER n°10	Élargissement de la VC n°24 au hameau des Guignièrès	18 m ²	Commune
ER n°11	Élargissement de la VC n°24 au hameau des Guignièrès	27 m ²	Commune
ER n°12	Élargissement de la VC n°25 dite chemin du Mas Granger	34 m ²	Commune
ER n°13	Élargissement de la voie au hameau Mas Blanc	77 m ²	Commune
ER n°14	Élargissement du chemin du Mas Hugues	93 m ²	Commune
ER n°15	Création d'un parking en face du cimetière	1 983 m ²	Commune
ER n°16	Création d'une nouvelle STEP	8 724 m ²	Intercommunalité

Révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

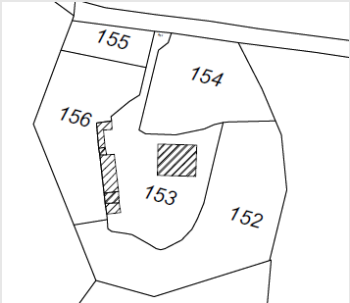
- Règlement écrit
- Annexe n°4 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N



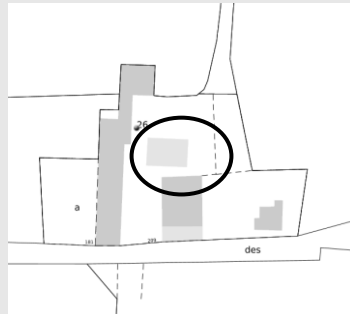
■ Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un ■ changement de destination en zones A et N

Le règlement graphique identifie 6 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Les schémas ci-après présentent ces bâtiments.

CD n°1

Lieu-dit / Hameau	Le Moléron
Références cadastrales	Parcelle G N° 153
Nature du bâtiment	Anciens bâtiments
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par l'impasse du Moléron
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence d'incidences sur les milieux agricoles – pas d'exploitation agricole à proximité
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Des haies à préserver sont à proximité Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Risque sismique : aléa modéré

CD n°2

Lieu-dit / Hameau	Le Petit Montalier
Références cadastrales	Parcelle D N° 26
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par le chemin des Buclannes
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Risque sismique : aléa modéré

CD n°3	
Lieu-dit / Hameau	Charluat
Références cadastrales	Parcelles D N° 377
Nature du bâtiment	Anciens bâtiments
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route du Pont de la Ranche
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité immédiate (le plus proche est 200 mètres)
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Risque sismique : aléa modéré

CD n°4	
Lieu-dit / Hameau	Charluat
Références cadastrales	Parcelles D N° 482
Nature du bâtiment	Anciens bâtiments
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route du Pont de la Ranche
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité immédiate (le plus proche est 200 mètres)
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Risque sismique : aléa modéré

CD n°5	
Lieu-dit / Hameau	Charluat
Références cadastrales	Parcelles D N° 465
Nature du bâtiment	Anciens bâtiments
Photographie et localisation	
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par la route du Pont de la Ranche
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité immédiate (le plus proche est 200 mètres)
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Risque sismique : aléa modéré

CD n°6	
Lieu-dit / Hameau	Le Domaine Gayon
Références cadastrales	Parcelle C N° 56
Nature du bâtiment	Ancien bâtiment
Photographie et localisation	 
Desserte par la voirie	Bâtiment desservi par l'impasse du Domaine du Gayon
Desserte par les réseaux	Oui
Incidences sur les espaces agricoles	Absence de bâtiments agricoles à proximité immédiate
Incidences sur les espaces paysagers et naturels	Des haies à préserver sont à proximité Absence d'incidence sur les espaces paysagers et naturels
Prise en compte des risques et nuisances	Le bâtiment n'est pas concerné par le risque inondation Risque sismique : aléa modéré

Révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

- Règlement écrit
- Annexe n°5 : Liste des essences locales du territoire





Liste d'essences locales



Juin 2025

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Dompierre-sur-Veyle

LISTE D'ESSENCES LOCALES

ANNEXE DU RÈGLEMENT

Dans le cadre de la préservation de l'identité paysagère, de la biodiversité locale et de l'adaptation au changement climatique de la commune de Dompière-sur-Veyle, ce document constitue une liste de référence des essences locales à planter, annexée au règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Elle recense plusieurs espèces végétales adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire communal. Cette liste, non exhaustive, vise à favoriser l'utilisation d'espèces locales et résilientes dans les projets d'aménagement, de replantation ou de renaturation, tant en zone urbaine qu'en zone naturelle ou agricole, notamment dans le cadre :

- De plantations compensatoires en cas d'abattage,
- D'aménagements paysagers liés aux permis de construire,
- De mesures de végétalisation imposées par le règlement du PLU.

Légende de la palette végétale :

Potentiel allergisant	Faible/ négligeable	Peuvent être plantées partout, pas de risques
	Modéré	À ne pas planter en grandes quantités en zone d'habitation ou de séjour
	Fort	À ne pas planter en zone d'habitation ou de séjour
Indigénat	Essence locale à privilégier dans les plantations	
Maladie	Essence pouvant être sensible aux maladies	

Palette végétale :

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Vulnérable aux maladies	Supporte les milieux humides
Arbre > 20 m					
Aulne commun <i>Alnus glutinosa</i>	oui	Fort	Février-Mars	X	X
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Chêne chevelu <i>Quercus cerris</i>		Modéré	Avril-Mai		
Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Chêne sessile <i>Quercus petraea</i>	oui	Modéré	Mai		
Érable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i>	oui	Modéré	Mai		
Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i>	oui	Fort		X	X
Noyer commun <i>Juglans Regia</i>			Mai		
Peuplier tremble <i>Populus tremula</i>	oui		Mars-Avril		X
Pin sylvestre <i>Pinus sylvestris</i>			Avril-Mai		
Platane commun <i>Platanus x acerifolia</i>			Avril-Mai		
Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i>	oui	Modéré	Juin-Juillet		

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Vulnérable aux maladies	Supporte les milieux humides
Tilleul à petites feuilles <i>Tilia cordata</i>	oui	Fort	Juin-Juillet		
Arbre – 15 à 20 m					
Châtaignier commun <i>Castanea sativa</i>			Juin-Juillet		
Merisier <i>Prunus avium</i>	oui		Avril	X	
Micocoulier de Provence <i>Celtis australis</i>			Septembre-Octobre		
Saule blanc <i>Salix alba</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		X
Pin parasol <i>Pinus pinea</i>					
Sophora <i>Sophora japonica</i>			Aout-Septembre		
Arbre – 8 à 15 m					
Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i>	oui		Mai	X	
Bouleau commun <i>Betula pendula</i>	oui	Fort	Mars-Avril		
Charme commun <i>Carpinus betulus</i>	oui	Fort	Avril-Mai		
Châtaignier <i>Castanea sativa</i>			Juin-Juillet		
Chêne pubescent <i>Quercus pubescens</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Chêne vert <i>Quercus ilex</i>		Modéré	Avril-Mai		
Cormier <i>Sorbus domestica</i>	oui		Avril-Mai	X	
Erable champêtre <i>Acer campestre</i>	oui	Modéré	Mai		
Poirier commun <i>Pyrus communis</i>			Avril-Mai	X	
Prunier myrobolan <i>Prunus cerasifera</i>			Mars		
Arbre < 8 m					
Amandier <i>Prunus dulcis</i>			Février-Mars	X	
Bois de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i>	oui		Mars-Avril-Mai	X	
Cerisier <i>Prunus cerasus</i>			Mars-Avril	X	
Cognassier <i>Cydonia oblonga</i>			Avril-Mai	X	
Figuier <i>Ficus carica</i>		Modéré	Mai		
Osier des vanniers <i>Salix viminalis</i>	oui		Mars-Avril-Mai		
Pommier sauvage <i>Malus domestica</i>			Mai	X	

Espèce	Indigénat	Potentiel allergisant	Période de floraison	Vulnérable aux maladies	Supporte les milieux humides
Prunier commun <i>Prunus domestica</i>			Mars-Avril-Mai	X	
Arbustes					
Aubépine <i>Crataegus monogyna</i>	oui		Avril-Mai-Juin		
Bois de Sainte-Lucie <i>Prunus mahaleb</i>	oui		Mars-Avril-Mai		
Chèvrefeuille des haies <i>Lonicera xylosteum</i>	oui		Mai à juillet	X	X
Ciste <i>Cistus spp.</i>			Avril à Juillet		
Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i>	oui		Février-Mars		
Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i>	oui		Mai-Juin		
Daphné lauréole <i>Daphne laureola</i>	oui		Février à Mai		
Genévrier commun <i>Juniperus communis</i>	oui	Modéré	Avril-Mai		
Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i>	oui		Avril-Mai		X
Houx <i>Ilex aquifolium</i>	oui		Mai-Juin		
Laurier tin <i>Viburnus tinus</i>			Janvier à Avril		
Lilas commun <i>Syringa vulgaris</i>			Avril-Mai		
Néflier <i>Mespilus germanica</i>	oui		Mai	X	
Noisetier <i>Corylus avellana</i>	oui	Modéré	Février à Avril		
Pêcher sauvage <i>Prunus persica</i>			Avril	X	
Prunellier <i>Prunus spinosa</i>	oui		Mars-Avril	X	
Saule des Vanniers <i>Salix viminalis</i>	oui	Modéré	Mars-Avril-Mai		X
Sureau noir <i>Sambucus nigra</i>	oui		Avril-Mai		X
Viorne obier <i>Viburnum opulus</i>	oui	Modéré	Mai-Juin		X
Bourdaine <i>Frangula alnus</i>	oui		Avril à Juillet		X

Les espèces exotiques envahissantes à proscrire

Les espèces exotiques envahissantes constituent une menace importante pour la biodiversité et la Dombes n'est pas épargnée. Certaines d'entre elles ont été introduites dans la nature par l'intermédiaire des jardins ou des bassins de particuliers.

- La Jussie, venue d'Amérique du Sud, et de la Renouée du Japon sont des menaces pour la biodiversité locale.
- La Jussie à grandes fleurs est une espèce particulièrement problématique. Signalez sa présence à la FREDON (*Contact : contact01@fredon-aura.fr*)
- Certaines espèces invasives sont encore vendues en jardinerie (Arbre aux papillons, Solidages), renseignez-vous sur le caractère invasif des espèces avant de les acheter.

Quelques plantes à fleurs pour agrémenter des délaissées de pelouse

- Marguerite commune
- Achillée millefeuille
- Trèfle blanc
- Trèfle violet
- Lotier corniculé
- Vipérine
- Carotte sauvage
- Sauge des prés
- Bouillon blanc
- Potentille rampante
- Plantain lancéolé

Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

Révision générale du Plan Local de l'Urbanisme (PLU)

- Règlement écrit
- Annexe n°6: Nuancier de couleurs





Pourquoi établir un nuancier de couleur ?

Le cadre de vie

La richesse du territoire de Dompierre-sur-Veyle repose sur son identité unique, façonnée par des matériaux locaux, tel que le pisé, et des teintes variées. En définissant un nuancier, la commune souhaite préserver cette identité visuelle qui fait le caractère de ses paysages urbains et ruraux, tout en valorisant son patrimoine architectural et historique.

Harmoniser l'aménagement

Afin d'assurer une continuité dans l'aménagement des espaces de la commune, ce nuancier propose des palettes de couleurs adaptées aux ambiances urbaines du territoire. Il s'agit de garantir une harmonie entre les bâtiments existants et les constructions futures, pour un cadre de vie agréable et respectueux de l'histoire du territoire.

Protéger le paysage rural

Les couleurs sélectionnées permettent aux constructions de mieux s'intégrer dans leur environnement naturel ou bâti. Que ce soit dans les quartiers du centre historique, des zones pavillonnaires, ou au sein des différents hameaux, ce nuancier contribue à préserver l'équilibre entre paysage et urbanisation.

Donner un cadre clair

Ce nuancier constitue une référence pour guider les habitants et professionnels dans leurs projets de construction ou de rénovation. Il offre un cap clair pour garantir la conformité des choix esthétiques avec les objectifs de la commune, tout en simplifiant l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Que réglemente le nuancier ?

Le nuancier s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Les façades et les toitures

Les façades et toitures constituent les éléments les plus visibles et marquants des bâtiments, influençant fortement l'identité du paysage.

Réglementation des façades

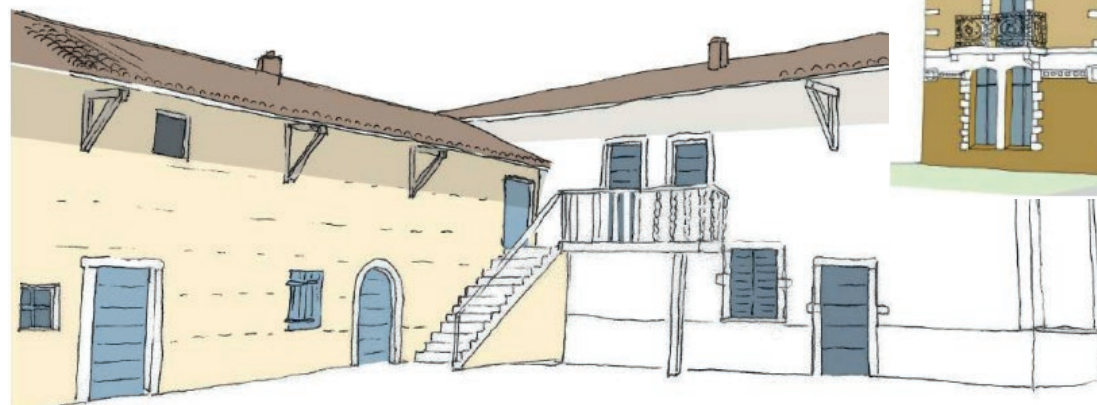
Les teintes des enduits ou peintures sont sélectionnées selon les matériaux locaux et les caractéristiques de la commune.

Dans les secteurs historiques, les couleurs sobres et naturelles, comme les tons pierre, ocre ou blanc cassé, sont privilégiées pour garantir une continuité. En zones plus modernes, des palettes élargies sont proposées, tout en évitant les couleurs trop vives ou discordantes.

Réglementation des toitures

Les teintes des matériaux de couverture, sont encadrées pour respecter le style dominant.

L'objectif est de minimiser les ruptures visuelles dans le paysage, en particulier lorsque les toitures sont visibles depuis des points de vue lointains.



Les menuiseries extérieurs et clôtures

Les menuiseries et clôtures, bien que plus secondaires, participent à la perception d'ensemble du bâti et de l'espace public.

Réglementation des menuiseries extérieures

Les portes, fenêtres, volets et autres éléments menuisés doivent respecter une palette de couleurs définie pour éviter les contrastes excessifs avec les façades.

Réglementation des clôtures

Les clôtures visibles depuis la rue ou l'espace public doivent également s'inscrire dans le paysage. Les enduits et parements devront respecter les teintes dominantes des façades voisines.



La ferme dombiste et la villa aindinoise.

Deux formes bâties très présentes à Dompierre. (CAUE 01)

Mode d'emploi et méthodologie

La méthodologie RAL repose sur la création de teintes normalisées, chaque couleur étant définie par un code unique à quatre chiffres et un nom. Ces couleurs, regroupées par familles chromatiques, sont standardisées via des échantillons physiques et numériques pour garantir leur reproductibilité. Il est réservé aux teintes de menuiseries ou serrurerie. Chaque chiffre correspond à un nom unique traduit en six langues.

La classification NCS est un référencement universel. C'est l'un des systèmes les plus complets pour exprimer une teinte. Il est utilisé principalement pour qualifier les teintes de badigeons ou les enduits de façades. Le codage des couleurs se décompose en trois entités : la teneur en noir, la structuration du pale au soutenu et la teinte correspondant au pourcentage du mélange de deux couleurs fondamentales.

NUANCIER – FOND DE FAÇADE

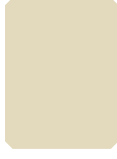
L'utilisation de couleurs vives est interdite.

Le nuancier propose une gamme standard, utilisable par tous, s'appuyant la chromatique naturelle. Exceptionnellement, s'il est argumenté, le choix peut déroger selon la nature du bâti, des traces de badigeons anciens, une étude historique motivée, ...

Les tons clairs sont à privilégier pour les édifices étendus, les tons foncés pour les édifices étroits afin d'accentuer un dynamisme chromatique dans la rue. Les couleurs vives sont proscrites.

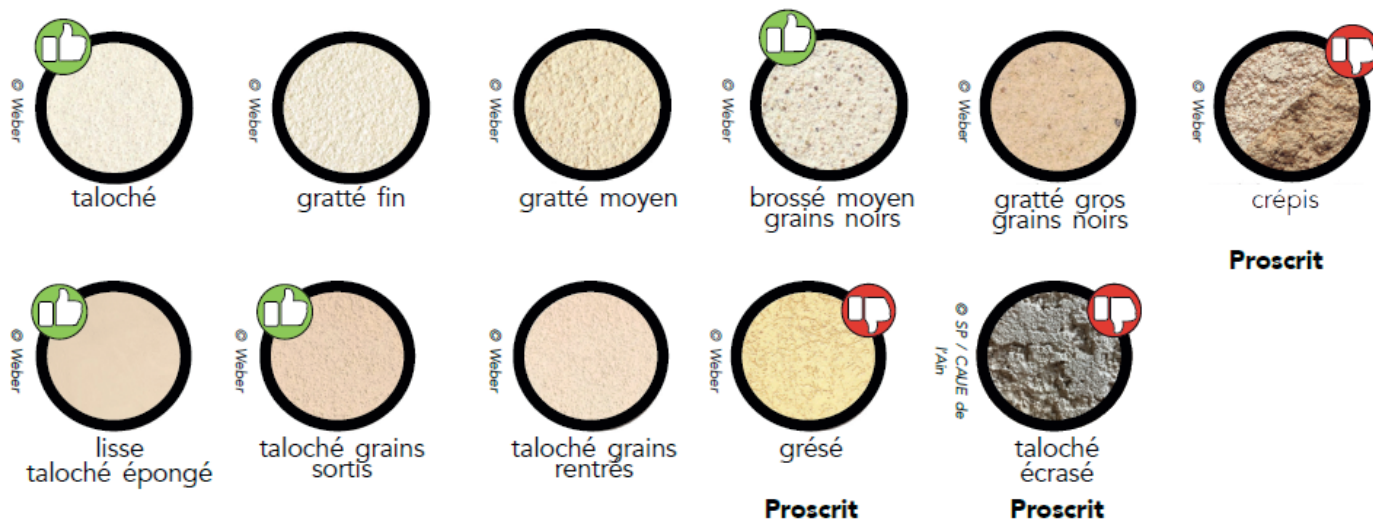


Façade ordonnée
(CAUE 01)

	Pierre Foncée NCS 2010-Y30R		Brun Clair NCS 2010-Y30R		Ocre Toscane NCS 3639-Y18R		Rose Brun NCS 4020-Y60R
	Crème NCS 1010-Y30R		Terre Beige NCS 2010-Y20R		Brun Liège NCS 5020-Y40R		Ocre Rouge Moyen NCS 3020-Y40R
	Pierre Claire NCS 1010-Y20R		Blanc Craie NCS 1704-28R		Brun Foncé NCS 3520-Y20R		Terre Rouge Brun NCS 4030-Y50R
	Beige NCS 1010-Y30R		Mordoré NCS 2020-Y20R		Dune NCS 5020-Y20R		
	Beige Clair NCS 1005-Y20R						

FINITIONS D'ENDUIT

Privilégier des enduits lisses, moins soumis dans le temps à l'encrassement. Faire attention à ne pas créer de sur-épaisseur de l'enduit par rapport aux éléments en pierre de taille (chaîne d'angle, encadrement, linteau...)

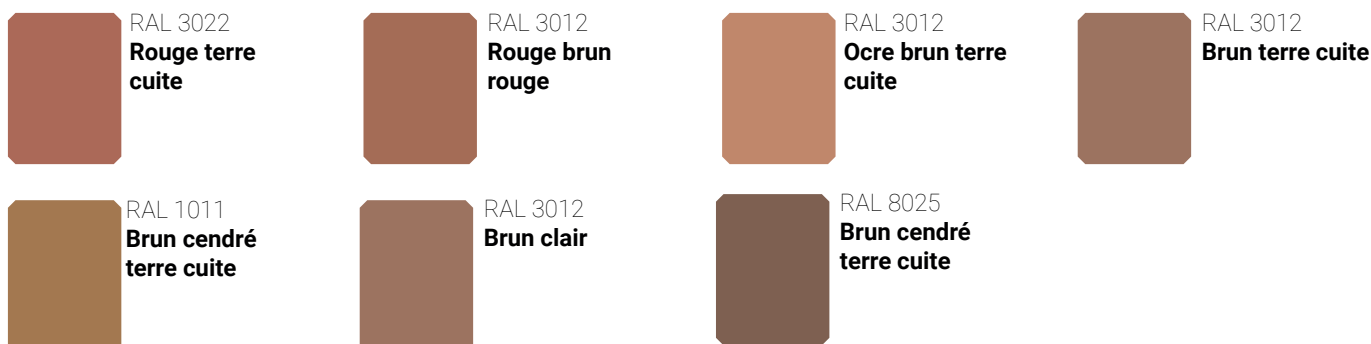
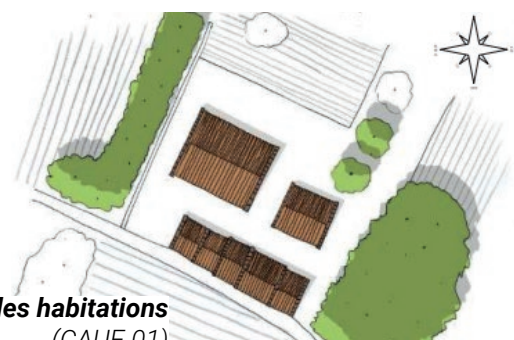


NUANCIER – TOITURES

Le panachage de teintes trop contrastées est proscrit. Préférer un nuancier léger ou l'emploi de teintes brutes. Privilégier la couleur rouge naturelle (rouge foncée), rouge orangée, rouge-brun pouvant correspondre aux terres cuites locales. Les tuiles panachées et de teinte paille sont à proscrire.

Lors d'une rénovation, il est nécessaire de préserver les chaînages d'encadrement de fenêtres et portes existants.

Harmonie paysagère des habitations
(CAUE 01)



NUANCIER – MENUISERIES

Sur un même édifice sera choisie une seule et même teinte pour les menuiserie avec une possibilité de jouer sur un ton plus fort pour les ferronneries ou les huisseries.

**Menuiserie
extérieure**
(CAUE 01)



Volets rustiques.



RAL 1013
Blanc Perlé



RAL 1015
Ivoire Clair



RAL 1014
Ivoire



RAL 1000
Beige Vert



NCS 3010 Y25R
Ocre Rompu



RAL 8025
Brun Pâle



RAL 7039
Gris Quartz



RAL 7005
Gris Souris



RAL 7046
Telegri 2



RAL 7040
Gris Fenêtre



RAL 7033
Gris ciment



RAL 7032
Gris Silex



RAL 7044
Gris Sole



RAL 7047
Telegri 4



RAL 4009
Violet Pastel



RAL 4002
Violet Rouge



RAL 3002
Rouge Carmin



RAL 3009
Rouge Oxyde



RAL 3005
Rouge Vin



RAL 4007
Violet Pourpre



RAL 3016
Rouge Corail



RAL 6033
Turquoise menthe



RAL 6028
Vert Pin



RAL 6011
Vert Réséda



RAL 6021
Vert Pâle



RAL 5014
Bleu Pigeon

L'architecture traditionnelle aindinoise

Le pisé

Les maisons en pisé utilisent de la terre argileuse compactée pour construire des murs épais et solides. Leur extérieur est généralement sobre, avec des façades recouvertes d'enduit de chaux ou de ciment, et des teintes ocre ou beige. Les toitures à deux pentes sont souvent couvertes de tuiles, et les fenêtres, petites, sont encadrées de bois ou de pierre, donnant un aspect simple et fonctionnel. Il s'agit de matériaux de construction culturellement associés à la région lyonnaise.



Mur en pisé (Construction contemporaine, Agglomération Lyonnaise)



Bâtisse historique en pisé (Nord-Isère)

Les maisons à colombages

Les maisons à colombages de l'Ain se caractérisent par une structure en bois visible, avec des espaces entre les poutres remplis de torchis ou de briques. Leur extérieur présente des façades aux motifs géométriques distinctifs, mêlant bois sombre et remplissage plus clair. Les toitures, généralement à deux pentes, sont recouvertes de tuiles, et les fenêtres, souvent petites et à meneaux, ajoutent du charme à ces habitations traditionnelles, ancrées dans le paysage rural.



*Colombages
(Dompierre-sur-Veyle)*



*Colombages
(Villars-Les-Dombes)*

Les maisons en pisé et à colombages sont à favoriser car elles préservent le patrimoine local, utilisent des matériaux naturels et s'intègrent harmonieusement dans le paysage. Ces constructions durables renforcent l'identité régionale et offrent un cadre de vie agréable et respectueux des traditions.