



Dossier d'approbation



Mars 2026



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

4a – Règlement écrit

Malafretaz



PROCEDURE	DATE
Élaboration prescrite par délibération le	13 Décembre 2022
Élaboration approuvée par délibération le	02 Mars 2026



**MOSAÏQUE
ENVIRONNEMENT**
Conseil & Expertise

Rédaction : Etienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Photographie de couverture : Mosaique Environnement



Agence Mosaique 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

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 1

LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLU 3

- LE RAPPORT DE PRÉSENTATION 3
- LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE 3
- LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 4
- LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE 4
- LES ANNEXES RÉGLEMENTAIRES 4

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 5

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 5

- SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE 5
- PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE 5
- ASSAINISSEMENT COLLECTIF 5

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6

RAPPEL DU DROIT DES TIERS 7

ORGANISATION DU RÈGLEMENT 7

DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES 9

ADAPTATIONS MINEURS 11

DÉROGATION AU PLU 11

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT À L'IDENTIQUE..... 12

RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS..... 12

TRAVAUX CONFORTATIFS ET D'AMÉNAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES 13

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION 13

APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS ET AUX PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION .. 13

AUTORISATIONS D'URBANISME..... 14

- PERMIS DE DÉMOLIR 14
- RAVALEMENT DE FAÇADE 14
- CLÔTURE 15

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT 16

- ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) 16

• ÉLÉMENTS, ENSEMBLES PAYSAGERS ET ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER AU DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME	16
• BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL, SECTEURS D'INTÉRÊT PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME	17
• EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	18
• CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONE A ET N	19
SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE	20
RISQUES	21
• LES RISQUES NATURELS	21
• LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	23
ZONES HUMIDES	24
DÉFENSE INCENDIE.....	25
LEXIQUE ET DÉFINITION.....	26

ARTICLES 1 ET 2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉ.....33

INTRODUCTION.....	35
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	35
ZONE UA.....	43
• CARACTÈRE DE LA ZONE	43
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	43
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	44
ZONE UAm	46
• CARACTÈRE DE LA ZONE	46
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	46
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	47
ZONE UB.....	49
• CARACTÈRE DE LA ZONE	49
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	49
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	50
ZONE Ucm.....	52
• CARACTÈRE DE LA ZONE	52
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	52
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	53
ZONE Und	55
• CARACTÈRE DE LA ZONE	55

• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	55
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	56
ZONE UE	59
• CARACTÈRE DE LA ZONE	59
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	59
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	60
ZONE UEbl	62
• CARACTÈRE DE LA ZONE	62
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	62
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	63
ZONE UX	65
• CARACTÈRE DE LA ZONE	65
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	65
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	66
ZONE UJ	68
• CARACTÈRE DE LA ZONE	68
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	68
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	69
ZONE AU	71
• CARACTÈRE DE LA ZONE	71
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	71
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	72
ZONE AUX.....	75
• CARACTÈRE DE LA ZONE	75
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	75
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	76
ZONE A	79
• CARACTÈRE DE LA ZONE	79
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	79
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	81
ZONE N	84
• CARACTÈRE DE LA ZONE	84
• ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	84
• ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION.....	86

ARTICLES 3 À 5 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX90

INTRODUCTION.....	92
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	92
ARTICLE 3 – POUR TOUTES LES ZONES	93
• ARTICLE 3 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	93
ARTICLE 4 – POUR TOUTES LES ZONES	94
• ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	94
ARTICLE 5 – POUR TOUTES LES ZONES	96
• ARTICLE 5 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUE	96

ARTICLES 6 À 10 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS98

INTRODUCTION.....	100
ARTICLE 6 – POUR LES ZONES UA, UB, UCM, UE, UEBL, 1AU ET A	100
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	100
ARTICLE 6 – POUR LA ZONE UAM.....	102
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	102
ARTICLE 6 – POUR LES ZONES UX ET AUX	103
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	103
ARTICLE 6 – POUR LES ZONES UND ET N	104
• ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	104
ARTICLE 7 – POUR LES ZONES UA, UB, UCM, UX, UE, UEBL, 1AU, 1AUX ET N	106
• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	106
ARTICLE 7 – POUR LA ZONE UAM.....	108
• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	108
ARTICLE 7 – POUR LA ZONE A	110
• ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	110
ARTICLE 8 – POUR LA ZONE UA, UAM, UB ET UCM	112
• ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TÈNEMENT	112
ARTICLE 8 – POUR LA ZONE UND, UJ, UX, UE, UEBL, UL, AU, AUX, A ET N.....	112
• ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TÈNEMENT	112
ARTICLE 9 – POUR TOUTES LES ZONES	113

• ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL	113
ARTICLE 10 – POUR TOUTES LES ZONES.....	113
• ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	113

ARTICLES 11 À 12 – QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....116

INTRODUCTION.....	118
ARTICLE 11 – POUR TOUTES LES ZONES.....	118
• ARTICLE 11 – CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES ET TOITURES, AINSI QUE LES CLÔTURES.....	119
ARTICLE 12 – POUR TOUTES LES ZONES.....	125
• ARTICLE 12 – OBLIGATIONS EN TERMES DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	125

ARTICLES 13 À 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS128

INTRODUCTION.....	130
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	130
ARTICLE 13 – POUR TOUTES LES ZONES.....	133
• ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	133
ARTICLE 14 – POUR TOUTES LES ZONES.....	135
• ARTICLE 14 – RÈGLES POUR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	135
ARTICLE 15 – POUR TOUTES LES ZONES.....	136
• ARTICLE 15 – GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT	136

ARTICLE 16 - STATIONNEMENT138

INTRODUCTION.....	140
DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	140
ARTICLE 16 – POUR TOUTES LES ZONES.....	141



PRÉAMBULE

1



Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à toute construction nouvelle ou tout aménagement de construction existante, ainsi qu'aux aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

LES PIÈCES CONSTITUTIVES D'UN PLU

Cette section présente les différents éléments composant le Plan Local d'Urbanisme et leur portée juridique respective sur les occupations et les utilisations du sol. Le PLU est composé des documents suivants :

- **Le rapport de présentation**

Le contenu du rapport de présentation est défini à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. ».

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

Il est défini en ces termes par l'article L. 151-5 dans le code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement

commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

- **Les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)**

Codifiées aux articles L151-6 à L151-7-2, elles prévoient les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le renouvellement et le développement de la ville dans une logique de projet. Les OAP sont donc opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité. L'obligation de compatibilité se définit d'abord négativement par rapport à celle de conformité. L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme et la mesure d'exécution. Au contraire, celle de compatibilité implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Un écart mineur par rapport aux dispositions fixées est donc toléré, dès lors que l'esprit des dispositions définies dans les OAP est respecté.

- **Le règlement écrit et graphique**

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme, "le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme. "

Il fixe les dispositions applicables pour les projets d'aménagement et de construction sur le territoire de la commune. Il se compose d'une partie rédigée (le règlement écrit), et d'une partie graphique (le règlement graphique).

Le règlement du PLU comporte des annexes. Ces annexes sont opposables au même titre que les dispositions du règlement écrit et graphique.

- **Les annexes réglementaires**

Conformément aux articles R151-51 à 53 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit contenir un certain nombre de documents annexes qui s'imposent à lui. On y retrouve les différentes servitudes et contraintes liées aux risques naturels ou technologiques, aux bruits et nuisances sonores, aux infrastructures de transport de l'énergie (électricité, gaz), etc.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **Malafretaz**.

PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

- **Servitude d'utilité publique**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU,

- **Patrimoine archéologique**

En application des articles L153-14 et R151-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'archéologie ;

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

- **Assainissement collectif**

L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois l'organisme en charge de l'assainissement peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme communal est divisé en zones urbaines (**U**), en zone à urbaniser (**AU**), en zones agricoles (**A**) et en zone naturelles et forestières (**N**), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques du dossier.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

1 - Les zones urbaines sont :

- La zone **UA** correspondant aux zones de centre ancien patrimonial de Malafretaz où le bâti est relativement dense ;
- La zone **UAm** correspondant à la zone de centre ancien du faubourg de Montrevel-en-Bresse où le bâti est dense, en ordre continu et en alignement au domaine public ;
- La zone **UB** correspondant aux zones urbaines moyennement denses à dominante d'habitat dans la continuité ou à proximité du centre-bourg et du faubourg ;
- La zone **UCm** correspondant à la zone de concentration de l'habitat collectif du faubourg de Montrevel-en-Bresse ;
- La zone **Und** correspondant aux zones urbaines non densifiables ;
- La zone **UE** correspondant aux zones vouées à l'accueil d'équipements ;
- La zone **UEbl** correspondant au camping et aux équipements liés à la base de loisirs ;
- La zone **UX** correspondant aux activités industrielles, artisanales et de service ;
- La zone **UJ** correspondant aux secteurs de jardins.

2 - Les zones à urbaniser sont :

- La zone **AU** correspond aux zones à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouvertes à l'urbanisation,
- La zone **AUX** correspond à la zone à vocation principale d'activités réservée à l'urbanisation future et ouverte à l'urbanisation.

3 - Les zones agricoles sont :

La zone **A** correspond à des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle comprend :

- Un secteur **Ap** correspondant aux secteurs inconstructibles pour la protection des paysages ;
- Un secteur **As** correspondant aux secteurs de constructibilité limitée pour la protection des enjeux environnementaux ;

Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **Ax** correspondant à un secteur pour le développement d'activité isolée dans l'espace agricole.

4 - Les zones naturelles ou forestières sont :

La zone **N** comprend des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend :

- Un secteur **Ne** correspondant aux secteurs de trame verte urbaine pour le développement d'équipements légers ;
- Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) **Nl** correspondant à un secteur pour le développement d'activité de loisir isolée dans l'espace naturel ;
- Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) **Nx** correspondant à un secteur pour le développement d'activité d'hébergement et d'accueil de public isolée dans l'espace naturel ;

RAPPEL DU DROIT DES TIERS

Il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols (Permis de construire, Déclaration de travaux) sont délivrées sur la base des règles d'urbanisme et **toujours sous réserve de l'application du droit des tiers.**

ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES
- DISPOSITIONS PAR ARTICLES

Il est accompagné d'un glossaire.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

2



ADAPTATIONS MINEURS

Les dispositions des articles 4 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (articles L.152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 1 à 15 des règlements de zone, à l'exception des interdictions édictées à l'article 2 de ces règlements, sont possibles lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par « adaptations mineures », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes... ; »

DÉROGATION AU PLU

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Article L152-4 – Dérogation :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose (Article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT À L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent néanmoins être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU, notamment dans le respect du Plan de Prévention des Risques applicable.

RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

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

TRAVAUX CONFORTATIFS ET D'AMÉNAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine sont autorisés.

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 le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Parmi elles figurent notamment :

- Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

APPLICATION DU RÈGLEMENT AUX LOTISSEMENTS ET AUX PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de **dix années** à compter de la délivrance du permis d'aménager

S'agissant de l'application de l'article R.151-21 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme, il est précisé que les règles édictées par le présent règlement seront appréciées au regard des divisions issues de l'opération (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), sauf en cas de disposition contraire prévue explicitement par le règlement spécifique de chaque zone.

AUTORISATIONS D'URBANISME

- **Permis de démolir**

Pour rappel le permis de démolir est exigible dans les périmètres suivants :

Article R 421-28 – Permis de démolir obligatoire

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

a) Située dans le périmètre d'un **site patrimonial remarquable** classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;

b) Située dans les **abords des monuments historiques** définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans **le périmètre d'une opération de restauration immobilière** définie à l'article L. 313-4 ;

d) Située dans **un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement** en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu **en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23**, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Le permis de démolir a été institué par une délibération du conseil municipal datant du 02 Mars 2026 sur toute de la commune, comme prévu par :

Article R 421-27 – Permis de démolir institué par la commune

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

- **Ravalement de façade**

L'article R 421-17 du code de l'urbanisme prévoit que les travaux de ravalement n'ont pas besoin d'être précédés d'une déclaration préalable.

Toutefois, le code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement

doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

Article R 421-16 – Déclaration préalable

e) Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

La décision de soumettre les ravalements de façade à déclaration préalable a été instituée par une délibération du conseil municipal datant du 02 Mars 2026 sur toute de la commune.

- **Clôture**

Pour rappel, pour poser une clôture, il convient de respecter les règles d'urbanisme du présent PLU et les règles d'implantation par rapport aux limites de terrain voisin et au domaine public que celle-ci doit être précédée ou non d'une déclaration préalable.

À noter que, selon l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.

Article R 421-12 – Déclaration préalable pour clôture

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

a) *Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;*

b) *Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 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. 151-19 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.*

La décision de soumettre les clôtures à déclaration préalable a été instituée par une délibération du conseil municipal datant du 02 Mars 2026 sur toute de la commune.

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

Les dispositions graphiques et écrites du règlement ont la même valeur juridique. Les premières s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques. La présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

- **Espace Boisé Classé (EBC)**

D'après l'article L 113-1 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 classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier et soumet les coupes et abattages d'arbres à un régime de déclaration préalable (sauf régime d'exceptions prévues aux articles L 421-4 et R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme).

- **Éléments, ensembles paysagers et alignements d'arbres à protéger de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme**

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Cet outil permet de repérer les éléments de patrimoine naturel à préserver pour des motifs liés plus particulièrement à des fonctionnalités environnementales : corridors écologiques, milieux humides, mares, structures bocagères, tourbières...

Les objectifs généraux de l'outil sont la préservation du patrimoine naturel : assurer sa pérennité, préserver son intégrité, maintenir les fonctionnalités environnementales.

Les éléments à protéger sur la commune exclusivement à la ripisylve des cours d'eau. Ils sont identifiés et localisés au règlement graphique à la fois pour leur valeur paysagère et pour leur fonction écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, ils doivent être conservés en l'état.

Les ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres repérés au règlement graphique sont protégés et font l'objet des prescriptions suivantes :

Arbres et bosquets constituant un alignement ou une haie :

- Interdiction de les arracher, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique
- En cas de destruction, même partielle, une compensation sera exigée en reconstituant une équivalence de houppier, et en conservant une logique de linéaire, ou à défaut, sur l'unité foncière.

Parcs, coeurs d'ilots et jardins :

- Interdiction de les arracher, sauf pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique
- Conservation de l'aspect végétal dominant : l'imperméabilisation ou la construction est autorisée dans la limite de 15% de l'emprise de l'élément identifié sur l'unité foncière identifiée. Une emprise supérieure pourra être accordée selon les nécessités du projet et la configuration de la parcelle

• **Bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial, secteurs d'intérêt protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments ou éléments présentant un intérêt architectural et patrimonial, ainsi que certains secteurs d'intérêt font l'objet de mesures de protections réglementaires. Il s'agit :

- D'un ensemble patrimonial historique ;
- De constructions remarquables par leur architecture ;
- D'éléments du patrimoine vernaculaire (four, lavoir...) ;

Les éléments cités ci-avant sont localisés et répertoriés numériquement au plan de zonage. Leur liste et description figure également dans le cahier dédié au repérage des éléments inscrit au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif est d'assurer leur protection et leur mise en valeur.

Pour cela, tout travaux ayant pour effet de modifier une construction d'intérêt, un élément patrimonial ou un secteur d'intérêt repérés au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R 421-23 du Code de

l'Urbanisme, et doivent respecter les prescriptions définies ci-après. De plus, toute démolition totale ou partielle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Les bâtiments et éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, identifiés au règlement graphique et participant à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques, architecturales et identitaires de la commune doivent être maintenus. Il est interdit de les démolir.

En cas d'intervention sur les bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial, les travaux devront tendre vers une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales existantes (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, couleur, etc...).

Les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différence avec la construction d'origine conduisent à une altération significative des bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial sont interdits.

Les nouvelles constructions et les extensions implantées sur la même unité foncière qu'un bâtiment ou élément d'intérêt patrimonial doivent être conçues de façon à ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment ou élément repéré au plan de zonage.

• **Emplacements réservés**

Selon l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

(...)

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul. »

L'Emplacement Réserve correspond à une servitude qui permet de désigner une emprise foncière délimitée par un Plan Local d'Urbanisme (PLU ou PLUi) dans l'objectif d'une affectation prédéterminée. Cela permet donc de figer la destination d'un foncier pour ce à quoi la commune l'a destiné, pour des motifs d'intérêt général.

Cet outil permet de réserver des emprises foncières, notamment pour la réalisation :

- De voies et d'ouvrages publics : élargissement de voirie, création parking, création de voies douces...
- D'installations d'intérêt général : création d'un équipement, agrandissement des équipements scolaires, du cimetière...

- D'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques
- De programmes de logements en lien avec la mixité

Sur les terrains désignés, aucun aménagement autre que ce pourquoi ils sont réservés ne peut être mis en œuvre.

En ce sens, les emplacements réservés sont des servitudes encadrant la constructibilité d'un secteur. La mise en place d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur son, ou, une partie de son terrain. Ces derniers permettent, ainsi, d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis, et dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction.

En contrepartie de cette servitude, les propriétaires concernés par la mise en place d'emplacement réservé sur leur terrain peuvent adresser une mise en demeure d'acheter au bénéficiaire

L'identification des secteurs se fait graphiquement sur le plan de zonage et fait aussi l'objet d'une liste et d'un cahier des emplacements réservés qui les présentent graphiquement en indiquant pour chacun sa destination, sa superficie, son bénéficiaire et les parcelles concernées.

• **Changements de destination en zone A et N**

Dans la zone A et N sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination. De même, un cahier est destiné à leur repérage.

Selon l'article L151-11 du code de l'Urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : (...) »

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Ainsi, il est important de souligner que, si un bâtiment est repéré au titre de ce changement de destination dans le cadre du PLU, l'avis favorable de la Commission Départementale compétente demeure indispensable au moment de l'instruction de la demande de permis de construire.

Critères de choix retenus

Les bâtiments repérés dans le cadre du PLU répondent au principe selon lequel le changement de destination n'est pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ils répondent ainsi aux critères suivants :

- Il est raccordable aux réseaux existants et peut être desservi par les voiries existantes
- Il présente un état de conservation représentant :
 - Un réel potentiel patrimonial architectural (bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'habitat).
 - Un réel potentiel fonctionnel (bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour de l'activité).

• **Trame provisoire d'inconstructibilité des zones AU**

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est subordonnée à l'obtention de conformité temps sec de la station d'épuration assurant le traitement des eaux usées du secteur. Aucun permis de construire ne peut être délivré tant que la capacité de la station n'est pas reconnue suffisante et conforme à la réglementation.

SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le territoire de la commune est concerné par les servitudes d'utilité publique suivante :

- Servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération ;
- Servitude de type I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité ;
- Servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers (PPRM) ;
- Servitude PT1 relative à la protection des centres de réception radio-électriques contre les perturbations électromagnétiques ;
- Servitude PT2 relative à la protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles ;
- Servitude T4 relative à l'aéronautique de balisage ;
- Servitude T5 relative à l'aéronautique de dégagement.

Chacune de ces servitudes est décrite plus précisément en annexe du présent dossier de PLU.

Information concernant la servitude I4 relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité :

- Dispositions générales :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent ainsi dans la « sous-destination » réseaux et infrastructures énergétiques et assimilées (4° de l'article R. 151-28 du Code). À ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- Dispositions particulières : Pour les lignes électriques HTB

- Hauteur des constructions

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

- Prospect et d'implantation

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- Exhaussement et d'affouillement de sol

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

RISQUES

- **Les risques naturels**

Risque inondation

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau. Elle peut être liée à un phénomène de débordement de cours d'eau, de ruissellement, de remontées de nappes d'eau souterraines ou de submersion marine.

L'inondation peut se traduire par une inondation de plaine dont la caractéristique principale est la relative lenteur des écoulements, par une crue à écoulement rapide, comme les crues torrentielles, ou encore par un ruissellement en secteur urbain par exemple.

Une maîtrise des imperméabilisations est souhaitable afin de maîtriser les débits supplémentaires apportés en cas d'événements pluvieux intenses. Une recherche des zones d'extension de l'urbanisation en dehors des zones identifiées comme inondables est nécessaire. Le PLU devra prendre en compte ces cartes portées à connaissance et interdire l'urbanisation des espaces non encore construits en zone inondable.

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques d'inondation (PPRi). Toutefois, d'après le document départemental des risques majeurs de l'Ain (DDRM 2021), la commune de Malafretaz est exposée au risque d'inondation de plaine, c'est-à-dire le risque de crue à débordement lent de cours d'eau. En effet, le territoire est traversé par La Reyssouze, du sud-est au nord-ouest.

La direction départementale des territoires (DDT) de l'Ain fournit également l'atlas des zones inondables (AZI) de 2011, matérialisation l'aléa inondation (Carte 10). Les zones situées en aléa fort longent la Reyssouze et il s'agit principalement de terres agricoles. Le bourg de Malafretaz et la grande majorité des habitations de la commune ne se trouvent pas en zones inondables.

En zone inondable identifiée au plan de zonage, sont autorisées :

- Les annexes liées à des habitations dont la surface ne dépasse pas 20 m².
- Les modifications et les extensions limitées des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans l'enveloppe du volume ancien d'une construction ayant subi un sinistre, sous réserve :
 - De l'établissement des planchers au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
 - Que la surélévation des planchers soit réalisée par l'intermédiaire d'un dispositif assurant une transparence hydraulique (vide sanitaire par exemple)
 - De la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (emploi de matériaux insensibles à l'eau, établissement des équipements sensibles au-dessus de la cote des (PHEC).
- Les constructions liées à l'accueil touristique de la Base de Plein-Air dès lors qu'elles remplissent les conditions fixées à l'alinéa précédent. Les sous-sols sont interdits en zone inondable. Les clôtures constituées dans les zones soumises au risque d'inondation ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux lors de crues et devront assurer une transparence hydraulique par le biais de larges mailles par exemple².
- Les équipements et installations liés aux activités sportives.

Risque de retrait-gonflement des argiles

La notion de retrait – gonflement des argiles désigne les mouvements alternatifs, et parfois répétés dans le temps, de retrait et de gonflements du sol respectivement associés aux phases de sécheresses et de réhydratation de sols « gonflants » ou « expansifs ». La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau. Lorsque celle-ci augmente, le sol devient davantage souple et son volume augmente, provoquant ainsi le phénomène de gonflement des argiles.

Au contraire, un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui deviendra dur et cassant, provoquant un phénomène de rétractation ou de retrait des argiles

La commune est dans son ensemble exposée au risque de retrait-gonflement des argiles. Le DDRM indique que la commune a fait l'objet d'au moins 3 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle de cet aléa suite aux épisodes de sécheresse entre 2019 et 2023.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- À la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret n° 2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols définit les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Les communes concernées par une exposition moyenne figurent sur la carte située dans les annexes informatives.

Risque sismique

Un séisme (ou tremblement de terre) se traduit en surface par des vibrations du sol. Ce phénomène résulte de la libération brusque d'énergie cumulée par les contraintes exercées sur les roches, provoquant des fractures de celles-ci en profondeur, le long d'une faille généralement préexistante. 5 niveaux de risques sont définis, de 1 à 59.

L'aléa sismique est faible sur l'ensemble du territoire communal.

Risque Radon

Le radon est un gaz naturel radioactif produit surtout par certains sols granitiques. A l'air libre, le radon est dilué par les vents, mais dans l'atmosphère plus confinée d'un bâtiment, il peut atteindre des concentrations élevées. Il est considéré aujourd'hui comme la source principale d'exposition de l'homme aux rayonnements ionisants d'origine naturelle.

L'ensemble du territoire communal est situé en catégorie 1 pour le potentiel radon, soit des concentrations et un risque faible.

• Les risques technologiques

Risque industriel

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Une ICPE est soumise à de

nombreuses réglementations de prévention des risques environnementaux, notamment en termes d'autorisations.

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Elle compte en revanche 5 sites identifiés comme ICPE. Il s'agit principalement de bâtiments d'exploitations agricoles, qui selon leur nombre d'UGB (Unité de Gros Bétail) ou leur surface, peuvent être soumis au régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation.

Ces sites sont classés en partie ou en totalité, selon les enjeux liés aux éléments environnants.

Transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses ou risque TMD est consécutif à un accident se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Par ailleurs, le TMD ne concerne pas que les produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Il peut également s'agir de carburants, de gaz ou d'engrais, qui, en cas d'événement, peuvent présenter des risques pour les populations ou l'environnement.

Le territoire communal n'est desservi par aucune gare ni traversé par aucune voie ferrée. Aucune canalisation pouvant transporter des produits chimiques, des hydrocarbures ou encore du gaz naturel, ne traverse la commune, ni ne se trouve à proximité du territoire communal. La commune de Malafretaz étant un territoire rural, traversé par aucune autoroute ou route nationale, le risque TMD par voie routière est limité.

Néanmoins, la RD 975 est l'axe le plus fréquenté sur la commune et peut représenter un risque TMD. Elle peut par exemple être empruntée par des poids-lourds reliant Chalon-sur-Saône à Bourg-en-Bresse. Cette route traverse le territoire du nord au sud et est bordée par une quarantaine d'habitations, en particulier à proximité de Montrevel-en-Bresse et du bourg de Malafretaz.

ZONES HUMIDES

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;

- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

DÉFENSE INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

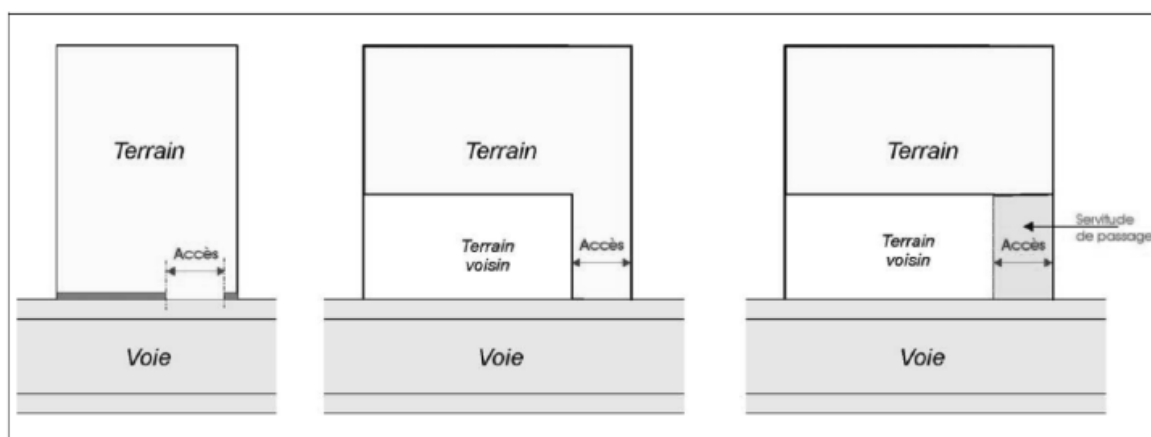
Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

LEXIQUE ET DÉFINITION

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon les cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis les voies et emprises publiques.



Acrotère

Saillie* verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLU, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- Les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;
- Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- Les voies* privées et les propriétés privées riveraines.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Sont considérées comme des annexes, les constructions tout à la fois :

- Située sur le même terrain d'assiette que la construction principale* ;
- Non contiguë à la construction principale, sauf à être relié à cette dernière par un simple auvent ou porche ;
- Dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, carport, abri de jardin / bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, etc.).

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniéristes, etc.)

Claire-voie

Une claire-voie est une structure composée d'éléments espacés, comme des barreaux, lattes, briques, persiennes, claustras, ou planches, disposés de manière régulière afin de laisser passer partiellement la lumière ou l'air, voire de permettre un regard partiel à travers.

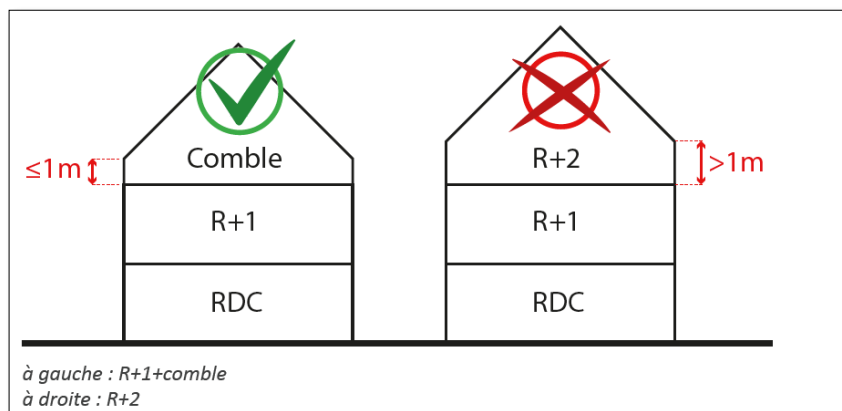
Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

Comble

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture ; volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher haut du dernier étage de la construction. On utilise couramment le terme au pluriel, les combles, pour désigner un tel espace, qu'ils soient aménagés ou non.

Sont considérés comme « combles » (aménagés ou non) au sens du présent règlement les espaces sous toiture dont la hauteur du mur de dératellement n'excède pas 1 mètre. S'il dépasse cette cote, le comble sera alors considéré comme un niveau / un étage à part entière.



Contigu

Des constructions* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine public

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

Égout de toiture

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction*, d'une hauteur supérieure à 0,60 m au-dessus du sol existant avant travaux. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies* publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

Espaces boisés classés (EBC)

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont interdits tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace de pleine terre

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

Exhaussement

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m² et/ou si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

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.

Façade / pignon

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies* desservant la construction* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement* ou suivant un léger recul*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

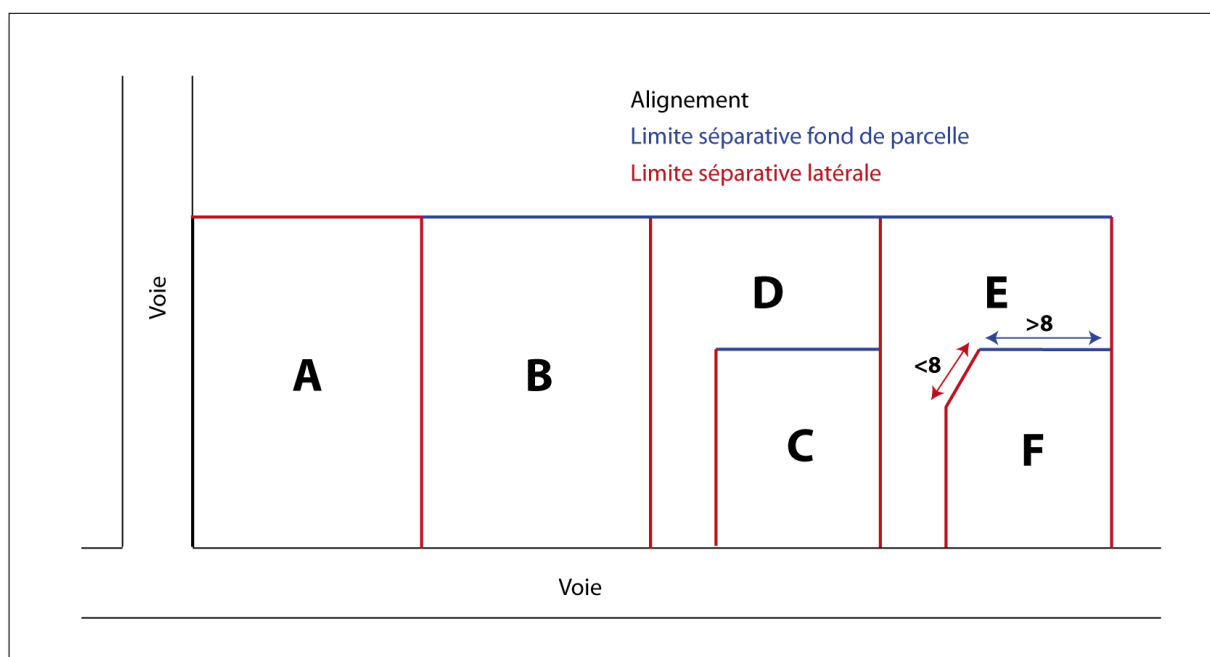
Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière*, hormis celle la séparant de l'alignement*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies*, cette disposition ne s'applique pas.



Mur-pilier

Un mur-pilier est un terme d'architecture et de construction qui désigne un mur renforcé à intervalles réguliers par des piliers intégrés ou engagés dans le mur. Ces piliers peuvent être en saillie (légèrement sortants) et servent à augmenter la résistance structurelle du mur.

Dans le contexte d'un portail, un mur-pilier désigne généralement un mur encadré ou renforcé par des piliers servant à soutenir et encadrer le portail.

Mutualisation du stationnement

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Plan de prévention des risques naturels

Le PPRN est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

Récupération des eaux pluviales

Cela consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

Rétention des eaux pluviales

Cela vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel ou au réseau. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

Sol ou terrain naturel

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction* avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Pour tout Permis de Construire, il sera exigé les cotes NGF sur les plans, y compris en limite de propriété.

Stationnements automobiles

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès*.

Surface de plancher

R111-22 Code Urbanisme :

La surface de plancher de la construction* est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse

Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

Voies / voiries

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.



ARTICLES 1 ET 2 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉ

3



INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 1 et 2, à savoir :

Article 1 – Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Constructions - Destination / Sous destination

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destinations soit précisée au sein d'un lexique national. Ce lexique a été défini par Arrêté ministériel du 10 novembre 2016. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenue par le PLU est précisée comme suit :

1.a - Exploitations agricoles ou forestières :

Exploitations agricoles : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Article L 311-1 – Définition des activités agricoles :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite... »

Exploitations forestières : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1.b - Habitation :

Constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable.

Logement : espace permettant de loger des habitants d'une commune et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs...) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements. Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; ainsi que les gîtes jusqu'à 15 personnes.

Hébergement : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs, des résidences autonomie mais aussi des logements d'urgence. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.

1.c - Commerces et activités de services :

Regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. Cette destination comprend les six sous destinations suivantes :

Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination (*liste non exhaustive*) :

- Alimentaire :
 - Alimentation générale ;
 - Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - Caviste ;
 - Produits diététiques ;
 - Primeurs ;

- Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
- Non alimentaire :
 - Équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
 - Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
 - Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
 - Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
 - Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

Restauration : établissement destiné à la restauration ouverte et à la vente directe de repas et/ou des boissons (restaurant, bar café...) pour une clientèle commerciale.

Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination (*liste non exhaustive*) :

- Avocat, architecte, médecin...;
- Bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier...
- Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ...
- Laboratoire d'analyse, ou radiologie ...
- Établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game...) ... ;

Hébergement hôtelier : recouvre les établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes.

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.

1.d - Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général. Cette destination comprend les six sous destinations suivantes :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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 reversée dans les réseaux publics, les constructions permettant la transformation d'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

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.

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.

Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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

e - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle. Cette destination comprend les quatre sous destinations suivantes :

Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle peut inclure, au sein du volume des constructions principales, des surfaces dédiées à la démonstration (show-room) ;

Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Cuisines dédiées 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

1.f – Tableau résumant les destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités/de constructions
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale	Hangar, étable, salle de traite, serre, tunnel agricole...
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière	Maison forestière, scierie...

Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités/de constructions
HABITATION	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "Hébergement"	Maison individuelle logements collectifs... Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (yourtes...) Les chambres d'hôtes (au sens de l'article D324-13 du Code du Tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), meublés de tourisme et gîte
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec services	EHPAD, maison de retraite, résidence universitaire, foyers de travailleurs, centre d'hébergement d'urgence, CHRS...

Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités/de constructions
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services	Epicerie, supermarché, point de retrait de commandes en ligne (drive), boulangerie, boucherie, poissonnerie, cordonnerie, salon de coiffure, ébéniste, luthier...
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale	Restaurant, fast food (en est exclu : la restauration collective)
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente directe pour une clientèle professionnelle	Produits agricoles bruts et d'animaux, produits alimentaires, boissons et de tabac, biens domestiques, équipements de l'information...
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	Les professions libérales : avocats, architectes, notaires, médecins... Les prestations de services qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers : banques, agences immobilières, location de véhicules, magasins de téléphonie mobile, services funéraires...
	Hôtels	Etablissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services	
	Autres hébergement touristiques	Constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes	Résidences de tourisme, villages de vacances, constructions dans les terrains de campings et dans les parcs résidentiels de loisirs
	Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L212-1 du Code du Cinéma et l'image animée accueillant une clientèle	Multiplex, cinémas associatifs

Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités/de constructions
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLIC	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité au public, notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public	<i>Mairie, préfecture, ministère, DDT</i> <i>Commisariat, caserne de pompiers</i> <i>Bureaux de la SNCF, URSSAF...</i> <i>Maisons de services publics</i>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou/et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie	<i>Fourrière automobile, dépôts de transport en commun, station d'épuration</i> <i>Transformateurs électriques, constructions permettant la transformation des énergies renouvelables</i>
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Constructions d'intérêts collectifs destinées à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires	<i>Ecoles primaires, collèges et lycées, centres de formation pour adultes, hôpitaux, cliniques, maisons de santé</i>
	Salle d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif	<i>Salles de concert, théâtre, opéra...</i>
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive	<i>Les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au publics</i>
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux	<i>Eglise, chapelle, mosquée, synagogue...</i>
	Autres équipements	Equipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire et ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "Equipements d'intérêt collectif et services publics"	<i>Les salles polyvalentes, maisons de quartier, les aires d'accueil des gens du voyage...</i>

Destination	Sous-destination	Définition	Exemples d'activités/de constructions
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive ou manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie	<i>Construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peintre...</i>
	Entrepôt	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale	<i>Locaux logistiques, stockages de biens, datacenter</i>
	Bureau	Constructions destinées à la présentation et à la vente directe pour une clientèle professionnelle	<i>Sièges sociaux des entreprises privés, activités liées à la gestion financière, administrative et commerciale des entreprises</i>
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens	<i>Centre, palais et parc d'exposition, parc d'attraction, zénith</i>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client, soit récupérées sur place	

2. Aménagement

Le Code de l'Urbanisme détermine aussi, hors constructions, les aménagements et utilisations du sol devant faire l'objet d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable. L'interdiction de certains de ces aménagements peut être prévu dans certaines zones du PLU :

- * Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- * Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- * Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- * Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- * Aménagement d'un golf,
- * Aires de stationnement, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- * Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- * Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage
- * L'installation pour une durée supérieure de plus de trois mois par an d'une caravane

3. Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ZONE UA

- **Caractère de la zone**

La zone **UA** correspond aux zones de centre ancien patrimonial de Malafretaz où le bâti est relativement dense.

Ils ont vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdite celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Hôtel

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », est interdite celle à sous-destination de :

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

- * Le dépôt de véhicules
- * Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- * La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- * La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Pour les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerces et activités de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail – Restauration – Activité de service avec clientèle

- **1** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

- **1** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

	UA		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			1
Restauration			1
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			1
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			1
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			1

ZONE UAm

- **Caractère de la zone**

La zone **UAm** correspond à la zone de centre ancien du faubourg de Montrevel-en-Bresse où le bâti est dense, en ordre continu et en alignement au domaine public.

Elle a vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdite celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Hôtel

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », est interdite celle à sous-destination de :

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

- * Le dépôt de véhicules
- * Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- * La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- * La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Pour les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerces et activités de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail – Restauration – Activité de service avec clientèle

- **1** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

- **1** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

	UAm		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			1
Restauration			1
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			1
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			1
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			1

ZONE UB

- **Caractère de la zone**

*La zone **UB** correspond aux zones urbaines moyennement denses à dominante d'habitat dans la continuité ou à proximité du centre-bourg et du faubourg ;*

Ils ont vocation à accueillir des logements, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

La forme urbaine relève le plus souvent du tissu pavillonnaire.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdite celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Hôtel

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », est interdite celle à sous-destination de :

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

- * Le dépôt de véhicules
- * Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- * La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- * La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger

• **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Pour les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerces et activités de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail – Restauration – Activité de service avec clientèle

- **1** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants
- **2** - À condition qu'il ne s'agisse que du développement des activités existantes sur la zone UB du faubourg de Montrevel en Bresse

En lien avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT, la zone UB du faubourg de Montrevel-en-Bresse ne pourra pas accueillir de nouveaux commerces. Par ailleurs, ceux déjà existants pourront connaître un développement.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

- **1** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

Prise en compte des Orientations d'Aménagements et de Programmation

Quelques secteurs sont repérés comme faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ce cas, les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

	UB		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			1 et 2
Restauration			1 et 2
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			1
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			1
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			1

ZONE UCm

- **Caractère de la zone**

*La zone **UCm** correspond à la zone de concentration de l'habitat collectif du faubourg de Montrevel-en-Bresse.*

Elle a vocation à accueillir des logements collectifs, mais aussi toutes les activités faisant la vie d'un centre bourg ou centre village sans y apporter de nuisance ou de gêne pour les habitants.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdite celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Hôtels

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », est interdite celle à sous-destination de :

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

* Le dépôt de véhicules

- * Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- * La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- * La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger

• **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Pour les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerces et activités de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail – Restauration – Activité de service avec clientèle

- **1** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants
- **2** – À condition qu'il ne s'agisse que du développement des activités existantes, en lien avec le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCoT.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

- **1** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

	UCm		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			1 et 2
Restauration			1 et 2
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			1
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			1
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			1

ZONE Und

- **Caractère de la zone**

*La zone **Und** correspond aux secteurs de développement anciens ou récents éloignés des centres bourgs et dans lesquels il n'est pas souhaité de densification possible des constructions.*

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

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdite celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Hôtels

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », est interdite celle à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Équipements sportifs

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », est interdite celle à sous-destination de :

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

- * Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- * Le dépôt de véhicules
- * Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- * La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping
- * La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger

• Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pour les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement – Hébergement

- **1** – À condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail – Restauration – Activité de service avec clientèle – Autres hébergements touristiques

- **1** – À condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant
- **2** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

- **2** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

- 3 - À condition qu'il ne s'agisse que des locaux techniques

Lieux de culte – Autres équipements recevant du public

- 1 – À condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant
- 2 – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Bureau – Cuisine dédiée à la vente en ligne

- 1 – À condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant
- 2 – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

	Und		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			1
Hébergement			1
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			1 et 2
Restauration			1 et 2
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			1 et 2
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			1 et 2
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			2 et 3
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			1 et 2
Autres équipements recevant du public			1 et 2
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			1 et 2
Entrepôt			
Bureau			1 et 2
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			1 et 2

ZONE UE

- **Caractère de la zone**

La zone **UE** correspond aux zones urbaines vouées à l'accueil d'équipements.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

Logement

Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Hôtels

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

- **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Aucune.

	UE		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE UEbI

- **Caractère de la zone**

La zone **UEbI** correspond au camping et aux équipements liés à la base de loisirs.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de détail

Commerce de gros

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

• Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pour les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « Habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

- **1** – À condition d'une présence permanente nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage

Pour les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées – Salle d'art et de spectacle – Équipements sportifs – Autres équipements recevant du public

- **2** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

	UEbI		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			1
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			2
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			2
Équipements sportifs			2
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			2
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE UX

- **Caractère de la zone**

La zone **Ux** correspond aux activités industrielles, artisanales et de service.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination du :

Autres hébergements touristiques

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salle d'art et de spectacle

Équipements sportifs

Lieux de culte

Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont interdites celles à sous-destination de :

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pour les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

- **1** – À condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant
- **2** – À condition d'une présence permanente nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

- **3** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

	UX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			1 et 2
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			3
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE UJ

- **Caractère de la zone**

La zone **Uj** correspond aux secteurs urbains de jardins dont la préservation doit être faite pour des enjeux de paysage.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont interdites celles à sous-destination du :

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de service avec clientèle

Hôtels

Autres hébergements touristiques

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
 Salle d'art et de spectacle
 Équipements sportifs
 Lieux de culte
 Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie
 Entrepôt
 Bureau
 Centre de congrès et d'exposition
 Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

• Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pour les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

- **1** – À condition qu'il ne s'agisse que de la création d'annexes en lien avec les conditions suivantes :
 - La construction existante est située sur le même tènement
 - La distance maximale d'implantation par rapport à l'habitation est de 30 mètres
 - L'emprise au sol cumulée des annexes (hors piscine), ne peut excéder 49 m² d'emprise au sol
 - La hauteur des annexes ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout du toit

	UJ		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			1
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE AU

- **Caractère de la zone**

*La zone **AU** correspond aux secteurs à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouverts à l'urbanisation.*

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Hôtels

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », est interdite celle à sous-destination de :

Industrie

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

• **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Prise en compte des Orientations d'Aménagements et de programmation

Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de programmation du présent PLU (pièce **3a** - Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles) et plus particulièrement avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant chaque zone **AU**.

Par ailleurs, certaines des OAP sont marqués par une trame d'inconstructibilité prévue aux articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

(...) 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; (...) »

Prescription liée à la Trame provisoire d'inconstructibilité en attente de conformité de l'assainissement

Dans les secteurs recouverts par une trame provisoire d'inconstructibilité, les constructions et aménagements ne pourront être autorisés qu'à compter du moment où l'ordre de service de lancement des travaux permettant l'obtention de la conformité temps sec.

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », sont admises sous condition celles à sous-destination de :

Logement - Hébergement

- **1** – À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont admises sous condition celles à sous-destination de :

Activité de service avec clientèle – Autres hébergements touristiques

- **1** – À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous condition celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées -
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées -
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs - Lieux de culte – Autres équipements recevant du public

- **1** – À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont admises sous condition celles à sous-destination de :

Bureau – Cuisines dédiées à la vente en ligne

- **1** – À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

	AU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			1
Hébergement			1
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			1
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			1
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			1
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			1
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			1
Salles d'art et de spectacle			1
Équipements sportifs			1
Lieux de culte			1
Autres équipements recevant du public			1
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprêt			
Bureau			1
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			1

ZONE AUX

- **Caractère de la zone**

*La zone **AUX** correspond à un secteur à vocation principale d'activités réservé à l'urbanisation future et ouvert à l'urbanisation.*

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », sont interdites celles à sous-destination de :

Hébergement

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Équipements sportifs

Lieux de culte

Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont interdites celles à sous-destination de :

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

• Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Pour les constructions à destination d'« **Habitation** », est admise sous condition celle à sous-destination de :

Logement

- **1** – À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.
- **2** – À condition d'une présence permanente nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage

Pour les constructions à destination d'« **Commerce et activités de service** », est admise sous condition celle à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail – Restauration – Commerce de gros – Activité de service avec clientèle – Hôtels

- **1** – À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

Pour les constructions à destination d'« **Équipement d'intérêt collectif et services publics** », est admise sous condition celle à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

- **1** – À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.
- **3** – À condition de ne pas nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité et la bonne ordonnance des quartiers environnants

Pour les constructions à destination d'« **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », est admise sous condition celle à sous-destination de :

Industrie – Entrepôt – Bureau – Cuisine dédiée à la vente en ligne

- **1** – À condition d'être compatible avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant le secteur.

	AUX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			1 et 2
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			1
Restauration			1
Commerce de gros			1
Activité de service avec clientèle			1
Hôtels			1
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			1
Entreprêt			1
Bureau			1
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			1

ZONE A

- **Caractère de la zone**

La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Ap** qui correspond aux secteurs inconstructibles pour la protection des paysages ;
- **As** qui correspond aux secteurs de constructibilité limitée pour la protection des enjeux environnementaux ;
- **Ax** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)) qui correspond à un secteur pour le développement d'activité isolée dans l'espace agricole.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « **Exploitation agricole et forestière** », est interdite celle à sous-destination de :

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle, sauf dans le secteur Ax

Hôtels

Autres hébergements touristiques

Cinéma

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Équipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires** », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

Dans le secteur Ap

Sont interdits :

- Les constructions liées à la sous-destination « **Exploitation agricole** » ;
- Les constructions liées à la sous-destination « **Autres hébergements touristiques** ».

Dans le secteur As

Sont interdits :

- Les constructions liées à la sous-destination « **Autres hébergements touristiques** ».

Dans le secteur Ax

Sont interdits :

- Les constructions liées à la sous-destination « **Exploitation agricole** » ;
- Les constructions liées à la sous-destination « **Autres hébergements touristiques** ».

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

- Les **nouvelles constructions** à destination de logement sont admises à condition :
 - D'être destinées au logement des exploitants dont la présence permanente sur le site d'exploitation est liée et nécessaire au fonctionnement des exploitations ;
 - De ne pas dépasser une surface totale de plancher de 200 m² ;
 - D'être implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² ;
- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les **extensions** des bâtiments d'habitation, liées ou non à une activité agricole, sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
 - Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande ;
 - L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m² ;
 - L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 250 m² ;
 - L'extension ne doit pas être supérieur à 50% de la surface de plancher existante ;
 - Les travaux projetés ne doivent pas créer de logement supplémentaire ;
- Les **annexes** des bâtiments d'habitation, liées ou non à une activité agricole, sont

admises sous les réserves cumulatives suivantes :

- La distance maximale par rapport à la construction principale ne doit pas excéder 30 m, y compris pour les piscines. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin.
- L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 50 m². Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines ;
- Leur hauteur ne doit pas excéder 3,5m.

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activités de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Autres hébergements touristiques

- **1** - A condition de s'inscrire dans une complémentarité de l'activité de production agricole de l'exploitation

Dans le secteur As

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions liées à la sous-destination « **Exploitation agricole** » d'une emprise au sol inférieure à 200 m².

Dans le secteur Ax

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions liées à la sous-destination « **Activité de service avec clientèle** » en lien avec les conditions suivantes :
 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut excéder 50 m² ;
 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,5 m à l'égout du toit ;
 - Les constructions nouvelles ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.

Avis de la CDPENAF

Toutes constructions nouvelles ou extensions et annexes de bâtiments existants feront l'objet d'un avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	Ap et Ax		As
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			A, Ap et Ax
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			Ax
Hôtels			
Autres hébergements touristiques	Ap, As et Ax		
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

ZONE N

- **Caractère de la zone**

La zone **N** comprend les secteurs à protéger en raison :

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

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- **Ne** qui correspond aux secteurs naturels pour le développement d'équipements légers ;
- **Nx** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)) qui correspond à un secteur pour le développement d'activité d'hébergement et d'accueil du public isolée dans l'espace naturel ;
- **Nl** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)) qui correspond à un secteur pour le développement d'activité de loisirs isolée dans l'espace naturel.

- **Article I – Occupations et utilisations du sol interdites**

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de **« Exploitation agricole et forestière »**, est interdite celle à sous-destination de :

Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de **« Commerce et activités de service »**, est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle, sauf pour les secteurs Nx et NI

Hôtels

Autres hébergements touristiques, sauf pour le secteur Nx

Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipements d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Équipements sportifs

Lieux de culte

Autres équipements recevant du public, sauf pour le secteur Ne

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

Dans les secteurs Ne, Nx et NI :

Sont interdits :

- Les constructions liées à la sous-destination « **Exploitation forestière** ».

• **Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « Habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les **extensions** des bâtiments d'habitation, liées ou non à une activité agricole, sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
 - Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande ;
 - L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m² ;
 - L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 250 m² ;
 - L'extension ne doit pas être supérieur à 50% de la surface de plancher existante ;
 - Les travaux projetés ne doivent pas créer de logement supplémentaire ;
- Les **annexes** des bâtiments d'habitation, liées ou non à une activité agricole, sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
 - La distance maximale par rapport à la construction principale ne doit pas excéder 30m, y compris pour les piscines. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin.
 - L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 50 m². Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines ;
 - Leur hauteur ne doit pas excéder 3,5m.

Dans le secteur Nx

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions liées aux sous-destination « **Activité de service avec clientèle** » et « **Autres hébergements touristiques** » en lien avec les conditions suivantes :
 - L'emprise au sol globale ne peut excéder 50% de l'emprise au sol existante ;

- La hauteur maximale des extensions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou celle du bâtiment existant si celui-ci dépasse 7 m à l'égout du toit ;
- La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,5 m à l'égout du toit.

Dans le secteur Nx

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions liées à la sous-destination « **Activité de service avec clientèle** » en lien avec les conditions suivantes :
 - L'emprise au sol de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut excéder 50 m² ;
 - La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 3,5 m à l'égout du toit ;
 - Les constructions nouvelles ne peuvent pas faire l'objet de changement de destination.

Dans le secteur Ne

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions **légères** liées à la sous-destination « **Autres équipements recevant du public** » en lien avec les conditions suivantes :
 - L'emprise au sol d'une construction nouvelle (par unité) ne peut excéder 25 m² ;
 - L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions nouvelles ne peut excéder 50 m² ;
 - La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 3,5 m à l'égout du toit.

Avis de la CDPENAF

Toutes constructions nouvelles ou extensions et annexes de bâtiments existants feront l'objet d'un avis de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			Nl et Nx
Hôtels			
Autres hébergements touristiques			Nx
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			Ne
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			



ARTICLES 3 À 5 – ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX



INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 3, 4 et 5, à savoir :

Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article 4 – Desserte par les réseaux

Article 5 – Infrastructures et réseaux de communication

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article L111-1 – Absence de réseaux

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

Règlement départemental de voirie

Il convient de rappeler que le Code de la voirie routière, et plus particulièrement de la police de conservation, s'impose à chacun.

Pour tout aménagement situé en bordure d'une route départementale, il convient, en sus du présent règlement de se reporter au règlement départemental de voirie. Vis-à-vis des règles de construction, les dispositions du règlement départemental de voirie relative aux obligations des riverains du domaine public concernent en particulier les points suivants :

1. Clôture / palissade / barrière
2. Clôture agricole / clôture électrique
3. Implantation d'un portail
4. Plantations riveraines
5. Mur
6. Droit d'accès – interdictions
7. Servitudes de dégagement de visibilité

Fossé d'écoulement et permission de voirie

Lorsque cela est rendu nécessaire par la présence d'un fossé d'écoulement en limite de propriété avec le domaine public, il revient au bénéficiaire de l'autorisation d'assurer l'accès à la parcelle, en aménageant le franchissement dudit fossé par busage. Au préalable, le propriétaire devra solliciter, auprès de l'autorité compétente, une permission de voirie pour occupation du domaine public.

ARTICLE 3 – POUR TOUTES LES ZONES

• **Article 3 – Desserte par les voies publiques ou privées**

Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés 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, des engins de déneigement, et des camions de ramassage des ordures ménagères.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité ou augmentant fortement l'artificialisation des sols.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Voirie

Pour toute voie ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération. Cette largeur doit prendre en compte la création possible de cheminements piétonniers.

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

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

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans apporter de gêne ou de risque à la circulation sur le domaine public.

Des prescriptions particulières pourront être imposées en accord avec le règlement départemental de voirie du département de l'Ain.

À noter que, selon l'article R311-1 du Code de la Route, la voirie doit prévoir la circulation des véhicules et matériels agricoles et forestier.

ARTICLE 4 – POUR TOUTES LES ZONES

• **Article 4 – Desserte par les réseaux**

Eau potable

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

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

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement eaux usées

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Ce dispositif doit être conforme aux prescriptions du schéma d'assainissement et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales et ruissèlement

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

La gestion des eaux pluviales doit être assurée prioritairement à la parcelle, par des dispositifs adaptés permettant leur infiltration, leur rétention ou leur évacuation différée. Aucun rejet direct dans le réseau public ne sera autorisé sans justification technique démontrant l'impossibilité de gérer les eaux à la parcelle. Toute imperméabilisation nouvelle devra être compensée par des dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales, dimensionnés en fonction de la surface imperméabilisée et des caractéristiques du sol.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissèlement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

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

Électricité, télécommunication et autres réseaux câblés

Les extensions et tous branchements, raccordements aux réseaux publics seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

Éclairage des voies

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

Les sens d'éclairage doivent être conçus de telle sorte à ne pas éblouir les constructions existantes.

Dans une logique d'insertion paysagère, les luminaires nouvellement créés devront être en harmonie avec ceux déjà existants ou définis par la collectivité.

Défense incendie

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées.

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Ordures ménagères

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

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

ARTICLE 5 – POUR TOUTES LES ZONES

• Article 5 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

Les extensions et tous branchements et raccordements aux réseaux publics seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

En zone AU et AUX, il doit être prévu un point de raccordement à la fibre optique en limite de propriété. Les raccordements des logements doivent être prévu dans le projet.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux sont exemptés des dispositions du présent règlement, sous réserve de leur intégration dans le site.



ARTICLES 6 À 10 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5



INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 6 à 10, à savoir :

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Article 9 – Emprise au sol

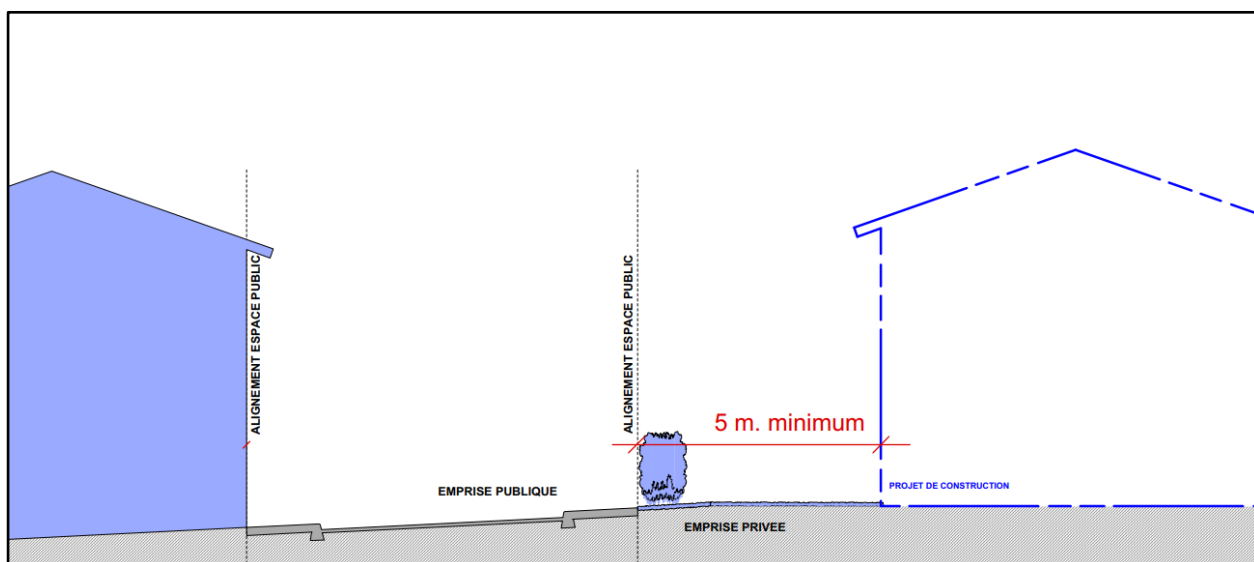
Article 10 – Hauteur des constructions

ARTICLE 6 – POUR LES ZONES UA, UB, UCM, UE, UEBL, 1AU ET A

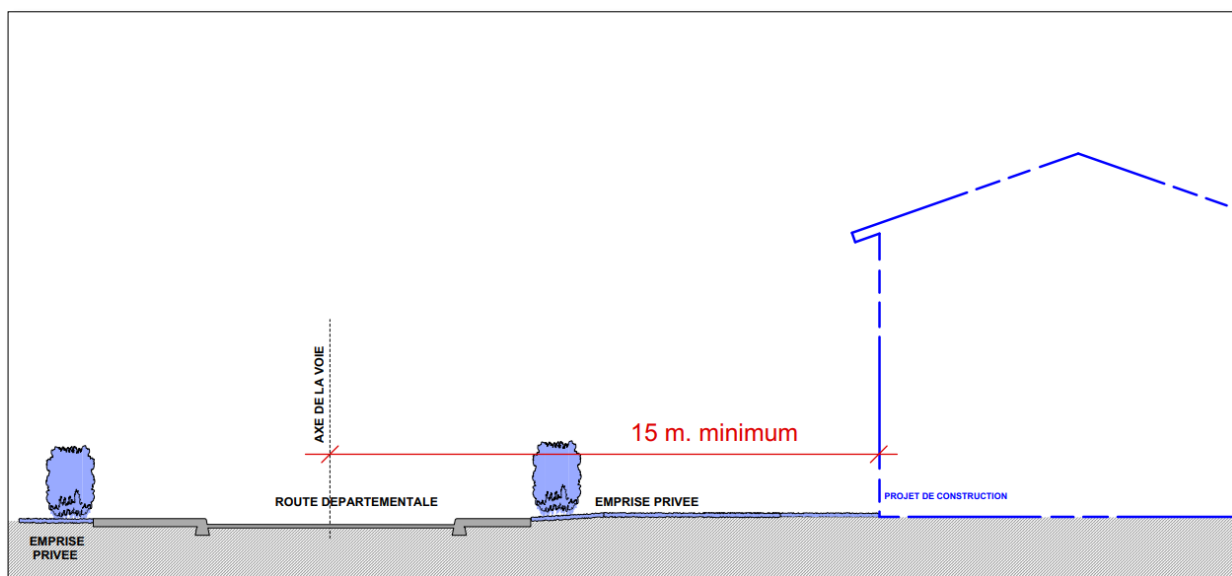
- **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

La distance à respecter est mesurée à partir du nu de façade jusqu'à l'alignement de l'espace public, à l'exclusion de tout débord de toiture ou élément en saillie.

Les constructions doivent être implantées à au moins 5 m par rapport aux voies et emprises publiques ;



Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées à au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la voie ;



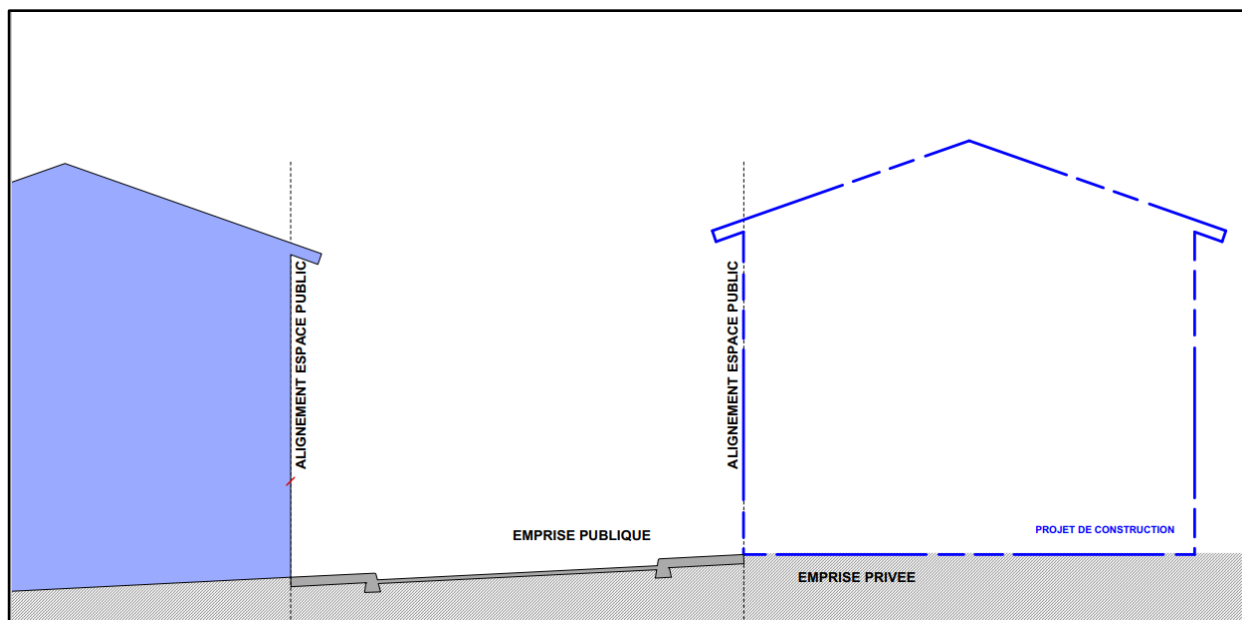
Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Les annexes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 3.5 m. peuvent jouxter l'alignement à condition de ne pas comporter de porte ouvrant directement sur l'emprise publique ou de ne pas porter atteinte au paysage ;
- 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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

ARTICLE 6 – POUR LA ZONE UAM

• Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ;



Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

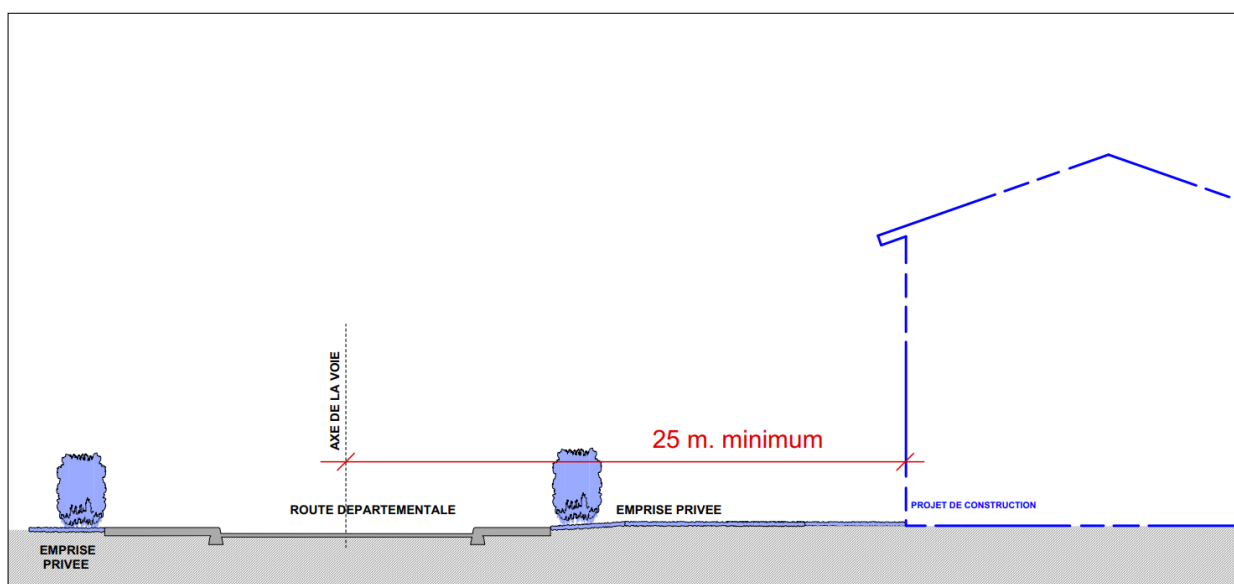
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

ARTICLE 6 – POUR LES ZONES UX ET AUX

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

La distance à respecter est mesurée à partir du nu de façade jusqu'à l'alignement de l'espace public, à l'exclusion de tout débord de toiture ou élément en saillie.

Les constructions doivent être implantées à au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la voie ;



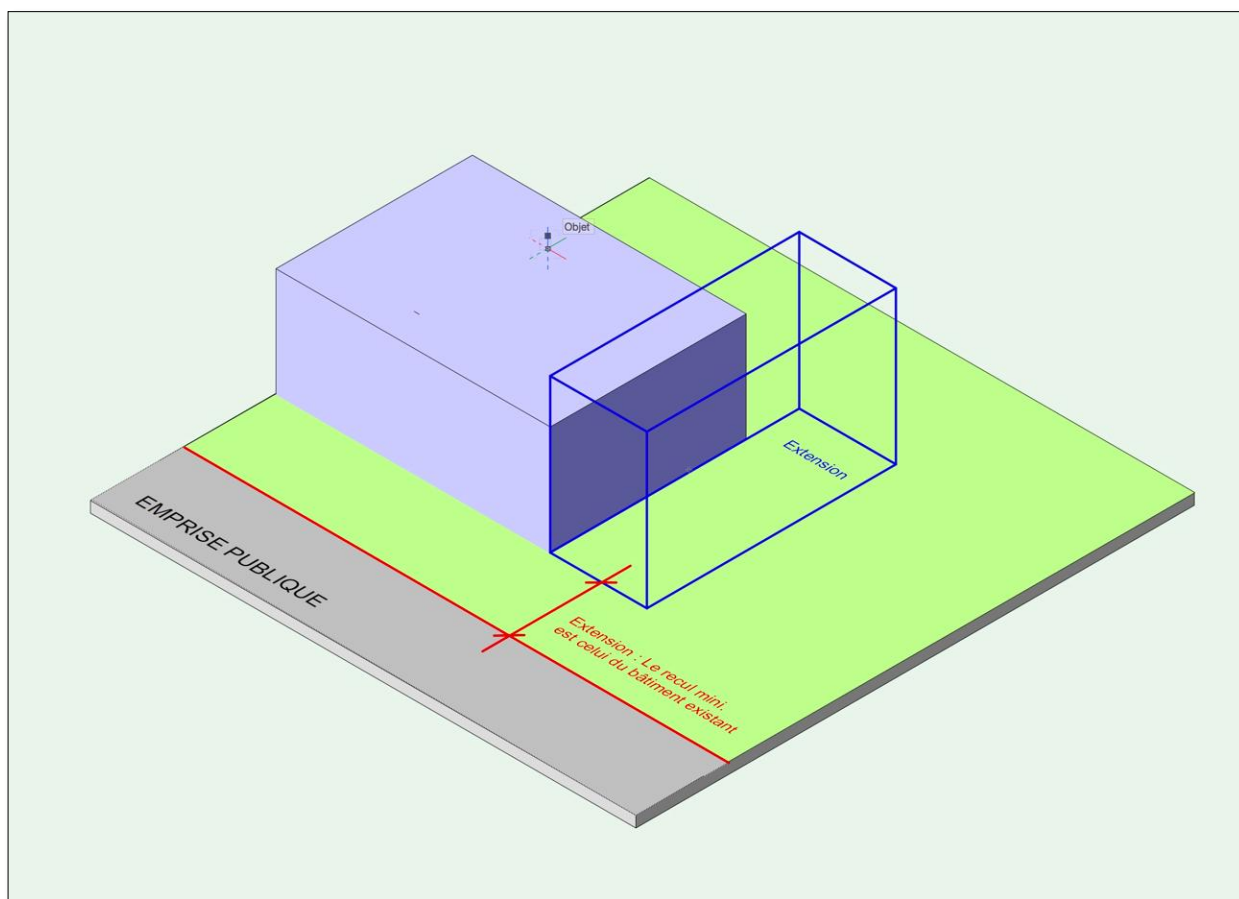
Des implantations différentes sont admises pour dans les cas suivants :

- Les annexes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 3.5 m. peuvent jouxter l'alignement à condition de ne pas comporter de porte ouvrant directement sur l'emprise publique ou de ne pas porter atteinte au paysage ;
- 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 et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

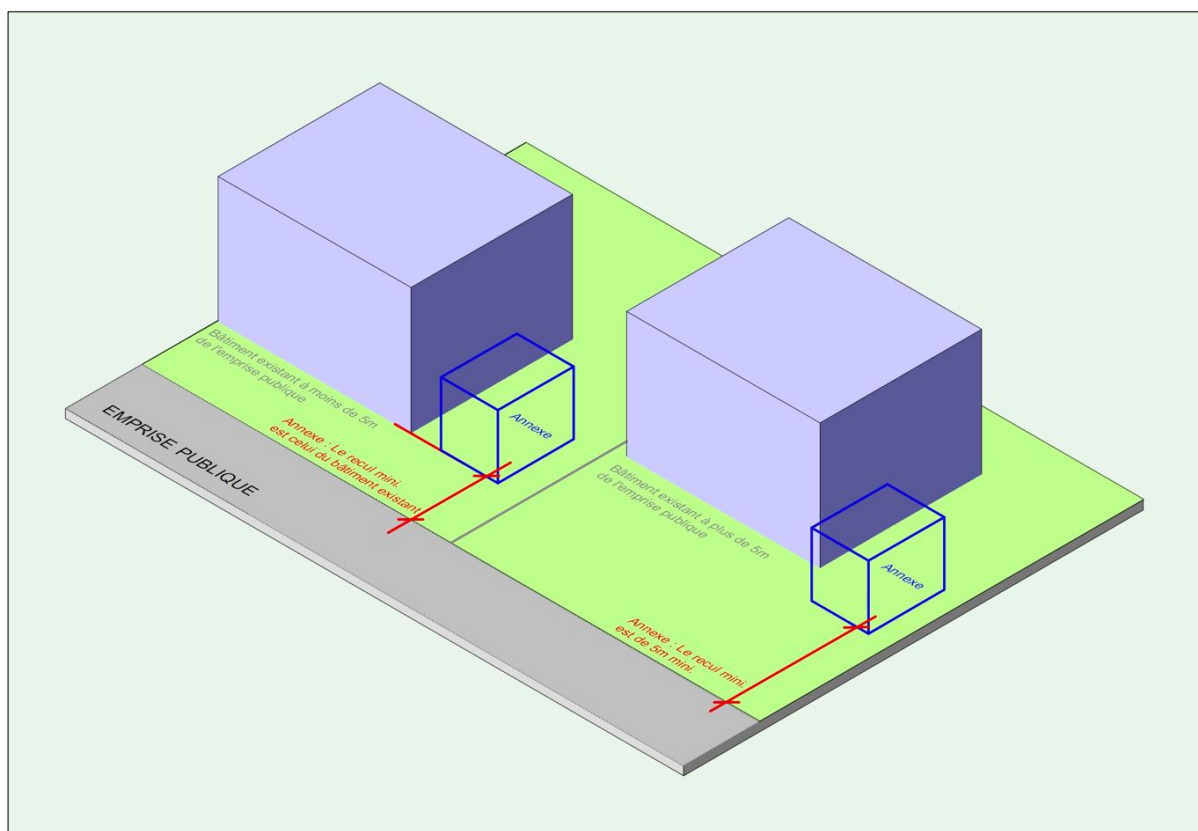
ARTICLE 6 – POUR LES ZONES UND ET N

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

Dans le cas de l'extension d'une construction, le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.



Dans le cas de la construction d'une annexe, le recul minimum respecté sera de 5 mètres ou celui du bâtiment existant si celui-ci est implanté à moins de 5 mètres.



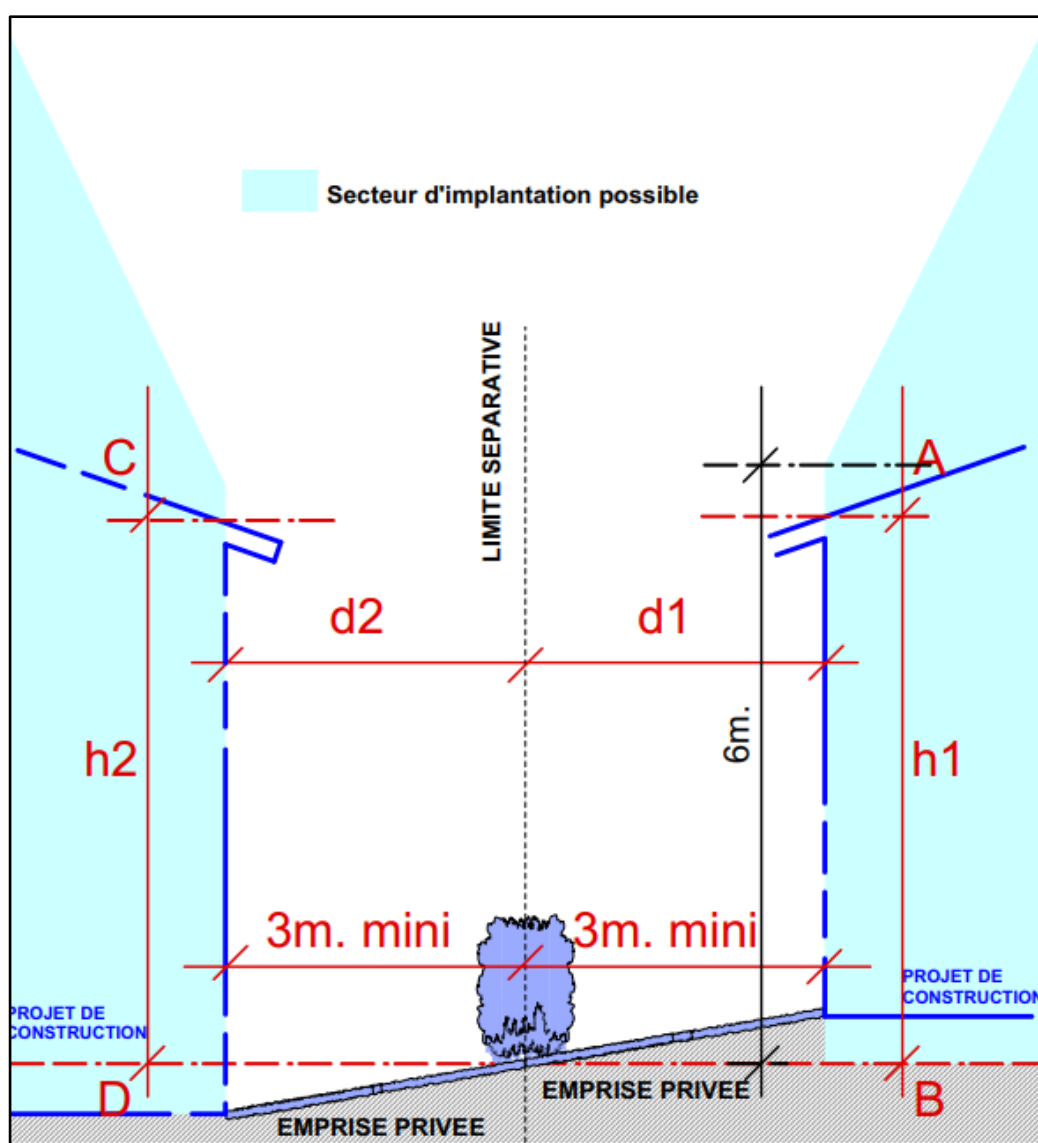
Des implantations différentes sont admises pour dans les cas suivants :

- Les annexes dont la hauteur à l'égout du toit est inférieure à 3.5 m. peuvent jouxter l'alignement à condition de ne pas comporter de porte ouvrant directement sur l'emprise publique.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

ARTICLE 7 – POUR LES ZONES UA, UB, UCM, UX, UE, UEBL, 1AU, 1AUX et N

• Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m ;



règle: $d > h/2$

h_1 est la hauteur entre les points A et B
 h_2 est la hauteur entre les points C et D

Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative ;
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

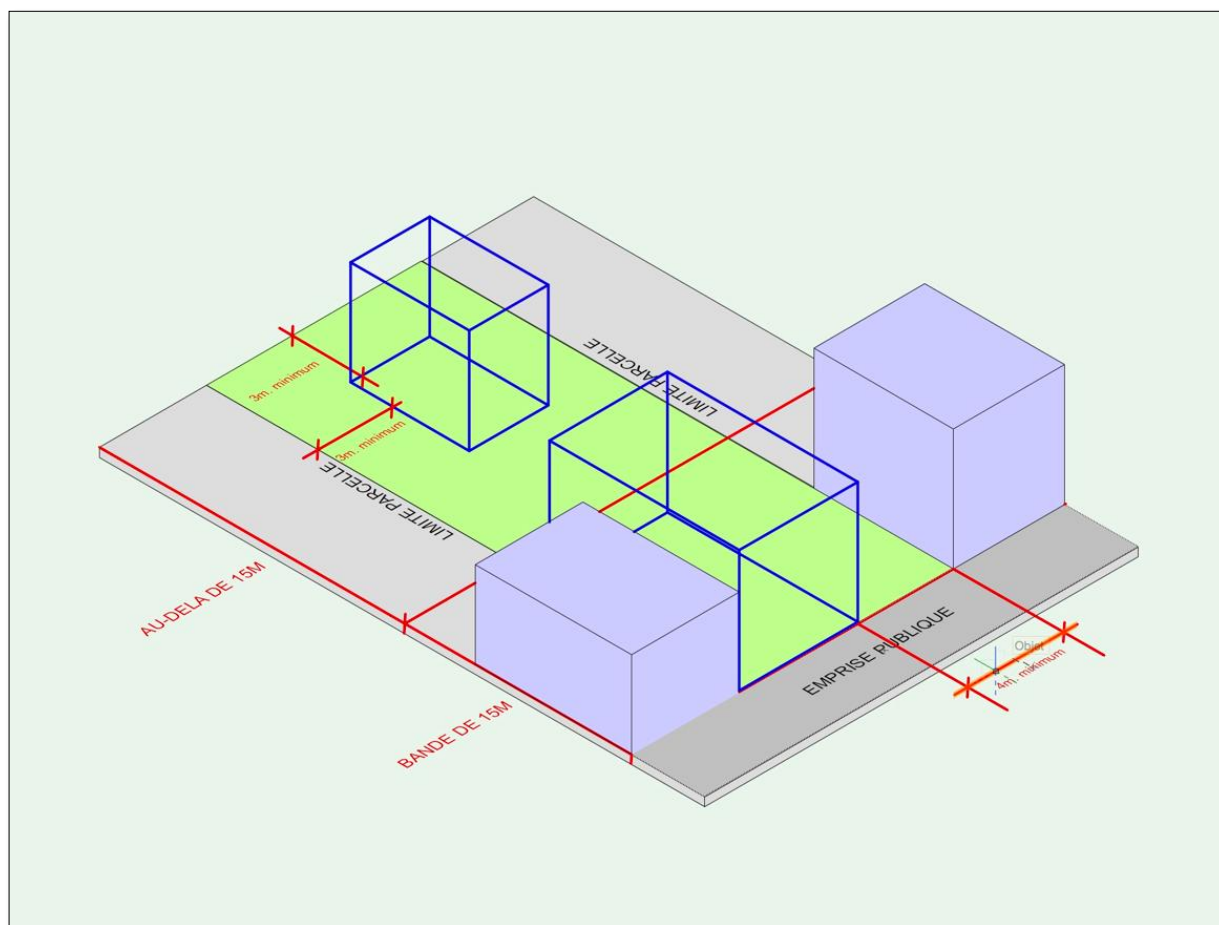
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les annexes dont la hauteur en limite séparative est de moins de 3,50 mètres ;
- Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² en imposant un recul minimum de 1 m.

ARTICLE 7 – POUR LA ZONE UAM

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

Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions seront implantées obligatoirement sur au moins une des deux limites séparatives et la distance par rapport à la limite séparative où elles ne seraient être implantées est au moins de 4 mètres.

Au-delà de la bande des 15 mètres par rapport à l'emprise publique, les constructions devront être implantée à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative ;
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus ;

- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

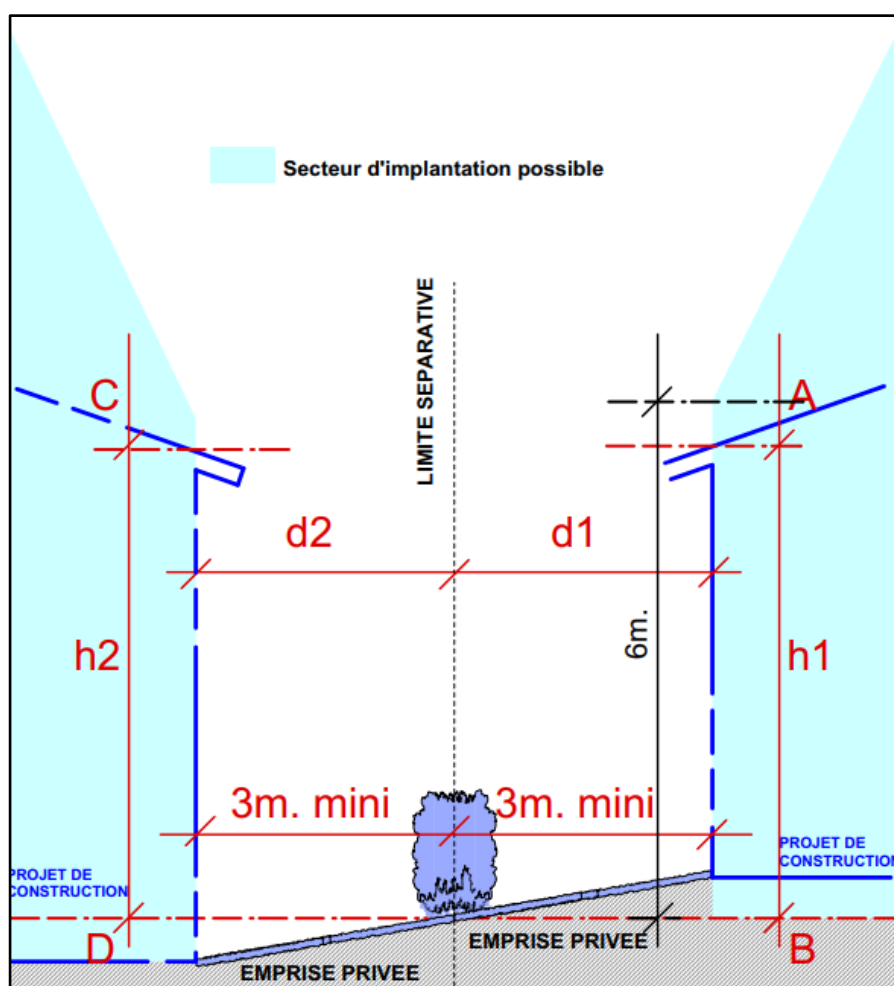
Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les annexes dont la hauteur en limite séparative est de moins de 3,50 mètres ;
- Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² en imposant un recul minimum de 1 m.

ARTICLE 7 – POUR LA ZONE A

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

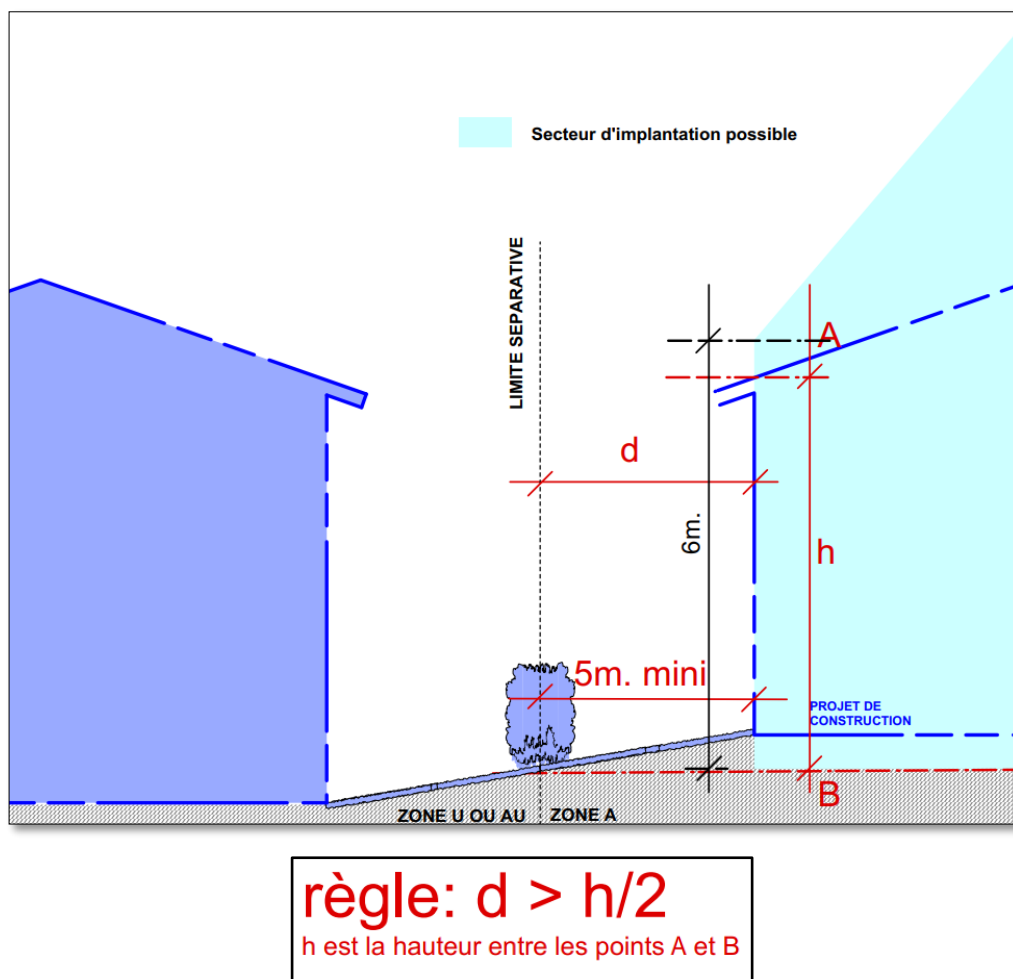
Toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 m ;



règle: $d > h/2$

h1 est la hauteur entre les points A et B
h2 est la hauteur entre les points C et D

Toutefois, toute construction doit être édifiée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur si la parcelle voisine ne correspond pas à un zonage A ou N sans pouvoir être inférieure à 5 m ;



Toutefois, les constructions sont admises en limite séparative lorsque :

- L'état du bâti environnant le justifie car il présente déjà un tissu bâti dense avec des implantations en limite séparative ;
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont édifiées simultanément sur des terrains contigus ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

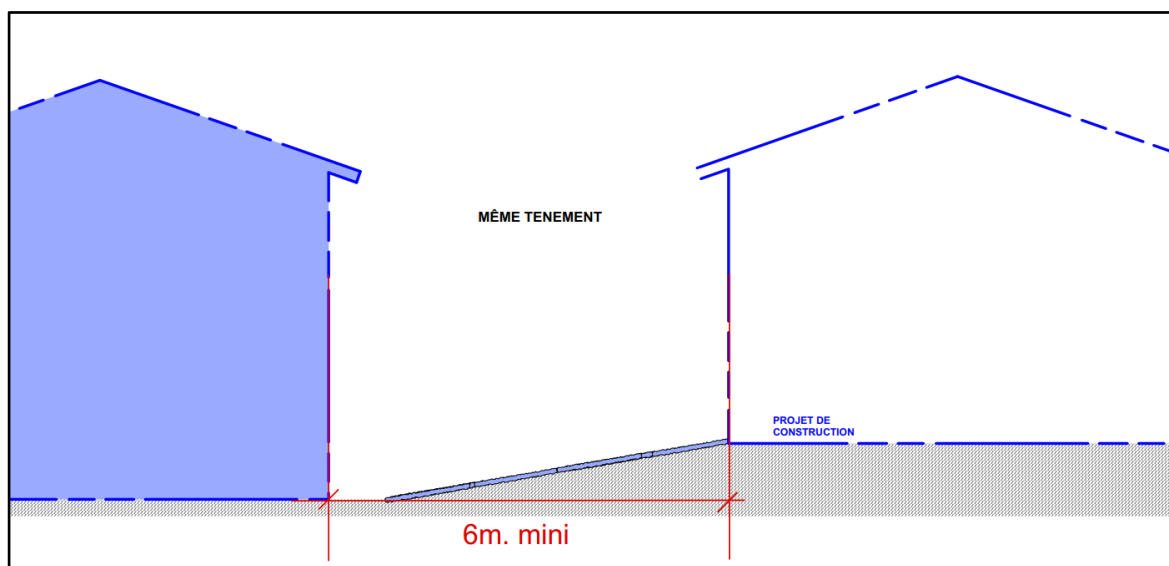
Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les annexes dont la hauteur en limite séparative est de moins de 3,50 mètres ;
- Les annexes d'une superficie inférieure à 20 m² en imposant un recul minimum de 1 m.

ARTICLE 8 – POUR LA ZONE UA, UAM, UB et UCM

• Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage d'habitation, au sein d'un même tènement, doivent établir une distance d'au moins 6 mètres entre elles.



Néanmoins, les constructions peuvent être configurées si elles sont séparées par des garages.

ARTICLE 8 – POUR LA ZONE UND, UJ, UX, UE, UEBL, UL, AU, AUX, A ET N

• Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement

Non réglementé.

ARTICLE 9 – POUR TOUTES LES ZONES

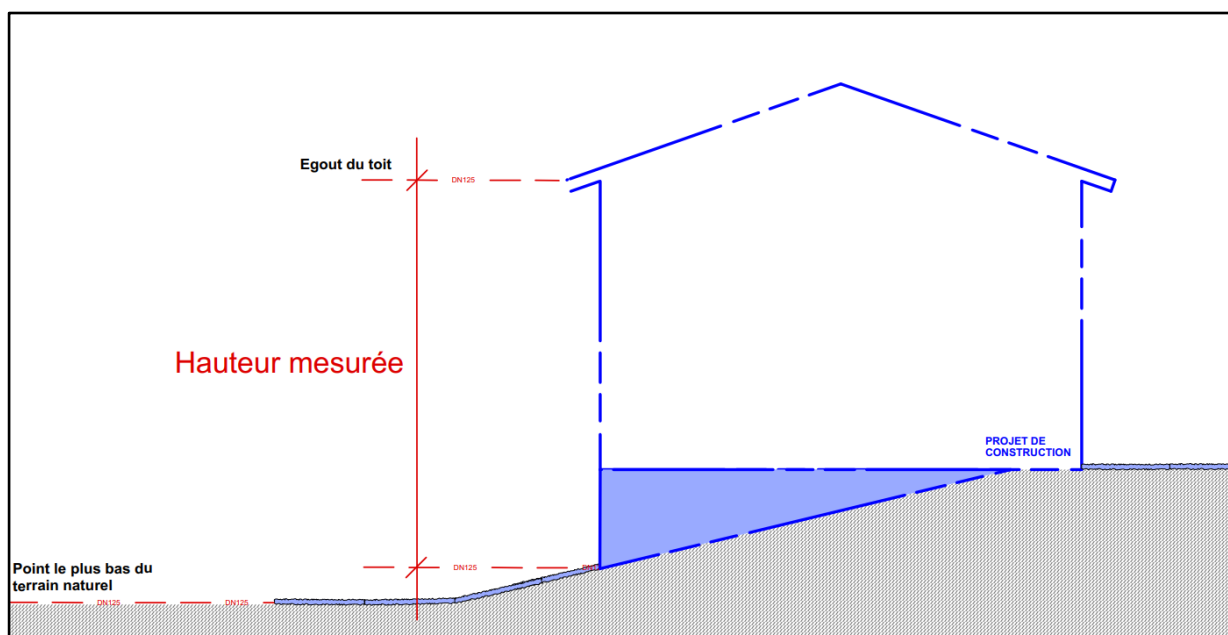
- **Article 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

ARTICLE 10 – POUR TOUTES LES ZONES

- **Article 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit ;



La hauteur des extensions ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment existant depuis l'égout du toit ;

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder une hauteur 3,5 m à l'égout du toit ;

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

UA	UAm	UB	UCm	Und	UE et UEbl	UJ	UX	1AU	1AUX
9m	9m	9m	13m	9m	13m	3,5m	9m	9m	9m

	A	N
Habitat	9m	9m

Une hauteur différente peut-être admise, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage ;

Cette limite de hauteur ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- Aux équipements techniques ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos, réservoir, etc...).



ARTICLES 11 À 12 – QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE



INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 11 et 12 à savoir :

Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures

Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

ARTICLE 11 – POUR TOUTES LES ZONES

Les dispositions de l'article R111-27 demeurent applicables :

« 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. »

Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoniale ».

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article R421-23 du Code de l'Urbanisme :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : (...) h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ; »

De manière générale, toute intervention sur un bâtiment devra prendre en compte le site dans lequel s'inscrit le bâtiment et la fonction du bâtiment. L'objectif est de viser à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien.

• **Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures**

Intégration dans le site et adaptation au terrain naturel

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux ;

En particulier, l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant...) ;

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : mas provençal, chalet savoyard...) ;

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits ;

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits ;

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- Dans le cas d'un terrain en pente, la topographie du terrain naturel devra être respectée. Les constructions devront s'intégrer à la pente du terrain (et non l'inverse), par exemple par la réalisation de murs et murets de soutènement, en rapport avec les logiques architecturales. La hauteur des murs est ainsi limitée à 1,50 mètre pour une pente de 15% et 3 mètres pour une pente supérieure ;
- Dans le cas d'un terrain plat, les mouvements de terre devront être limités à une hauteur de 50 cm et régalez en pente douce ;
- Dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet « taupinière » ;

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

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 ;

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine ;

Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Éléments de surface

Pour les zones UA, UAm, UB, UCm, Und, UJ, AU et N

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

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit ;

Les bâtiments annexes au-delà de 20 m² d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal ;

Les teintes pourront être choisies dans les tonalités du nuancier joint. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris la couleur blanche, sont interdits ;

NUANCIER PAREX-LANKO POUR LES FACADES



Le nuancier de référence est celui de "Parex Lanko"

Les couleurs de façades devront s'approcher de celles contenues dans cette palette.

Afin de bien visualiser les couleurs, il est conseillé de le consulter en mairie.

NUANCIER POUR LES MENUISERIES

BLANCS	BLEUS	VERTS	GRIS	OCRES	OCRES ROUGES
RAL 9010	RAL 5024	RAL 6027	RAL 7002	RAL 1001	RAL 8008
RAL 9016	RAL 5014	RAL 6034	RAL 7003	RAL 1005	RAL 8007
	RAL 5023		RAL 7035	RAL 1014	RAL 7003
	RAL 5007		RAL 7001	RAL 1015	RAL 8001
			RAL 7000		RAL 8004
			RAL 7012		RAL 8000
			RAL 7037		RAL 8025
			RAL 7040		RAL 1011
					RAL 8015
					RAL 8003

*Les couleurs de menuiseries devront s'approcher de celles contenues dans cette palette.
Afin de bien visualiser les couleurs, il est conseillé de le consulter en mairie.*

L'utilisation du blanc est autorisée pour les menuiseries.

Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge ou rouge vieilli en lien avec le nuancier joint, à l'exception des structures en préfabriqué de moins de 20 m², des abris de jardin de moins de 20m², des vérandas de moins de 20m², des pergolas-bioclimatiques de moins de 20m², des toitures terrasses ou végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires ou photovoltaïques par exemple) ou encore des serres ;

NUANCIER POUR LES COUVERTURES DE TOITURES

ROUGE	BRUN
RAL 3011	RAL 8004
RAL 3012	RAL 8023
RAL 3013	
RAL 3016	

*Les couleurs de couvertures de toitures devront s'approcher de celles contenues dans cette palette.
Afin de bien visualiser les couleurs, il est conseillé de le consulter en mairie.*

Pour les zones UE, UEbl, UX, AUX et A

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

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit ;

Les teintes d'enduits, de menuiseries, des bardages et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

Toitures**Pour toutes les zones**

Les toitures doivent avoir 2 ou 3 pans par volume, dans le sens convexe lorsqu'elles sont établies en mitoyenneté, leur pente comprise entre 25% et 45% avec le faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction ;

Les toitures à 1 pente sont autorisées pour les volumes annexes, lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante ;

Les toitures à 4 pans sont envisageables sur les constructions comportant au maximum 1 étage sur rez-de-chaussée et lorsque le faîtage central a une longueur supérieure au 2/3 de la longueur de la façade ;

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant ;

Les toitures terrasses peuvent être autorisées lorsque celles-ci sont végétalisées ou accessibles (la végétalisation n'est pas obligatoire). Dans ce cas, la surface de la toiture terrasse ne pourra dépasser 30% de la superficie de la toiture ;

Les panneaux photovoltaïques, en toiture, doivent s'intégrer à la pente du toit ;

Pour des bâtiments à usage d'équipement collectif ou public, il peut être imaginé la mise en œuvre de pente, matériaux ou ouvertures en toiture différentes ;

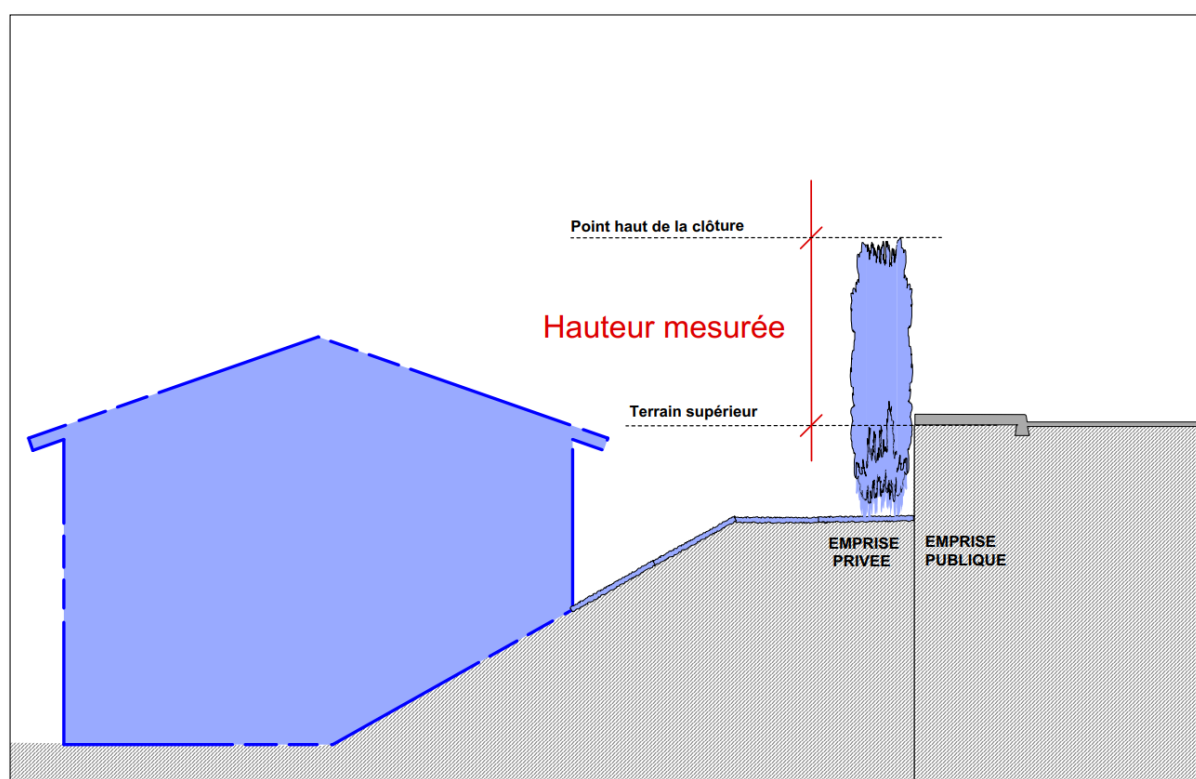
Pour les bâtiments d'activité en zone Agricole, il sera plutôt préféré des pentes relativement faibles sur les gros volumes afin de limiter l'impact de la toiture dans le paysage. La couleur des toitures cherchera, soit à rappeler celle des toitures traditionnelles (rouge brun), soit à se faire la plus discrète possible (grise). En tout cas elle devra éviter les effets de brillance

(cette notion de « brillance » ne s'applique pas en cas de toiture vitrée ou en cas d'installation de panneaux photovoltaïques) ;

Pour les bâtiments en zone d'activité, il sera plutôt préféré des toitures plates ou à faible pente pour limiter l'impact des toitures. Dans tous les cas on cherchera la discrétion au niveau de la couleur des toitures.

Clôtures

La hauteur d'une clôture surmontant ou non un mur de soutènement est calculée à partir du niveau du terrain supérieur.



Les prescriptions suivantes prennent à la fois en compte les portails et les clôtures.

En tout état de cause, l'implantation des portails devra être conçue de manière à garantir la sécurité des usagers, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété,

À noter que, selon l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.

Pour les zones UA, UAm, UB, UCm, Und, UJ, UE, UEbl, AU, A et N

Les dispositions suivantes s'appliquent aux clôtures séparatives des terrains comme à celles à édifier en bordure de voies ;

Elles formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure à 1 mètre surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur ;
- Soit tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur ;
- Soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Dans ce cas, la hauteur maximale est de 1,80 mètre ;

Dans l'ensemble des zones à vocation d'habitat, les murs pleins sont interdits en clôture, à l'exception :

- Des murs-piliers strictement nécessaires à l'installation et au fonctionnement d'un portail. Ces murs-piliers doivent être de dimensions proportionnées à leur usage, sans constituer un écran visuel continu, et leur traitement architectural doit s'intégrer à l'esthétique de l'ensemble bâti.
- Des habitations situées le long de la RD 975. Il est autorisé la construction de murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre.

Pour les zones UX et AUX

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ;

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

ARTICLE 12 – POUR TOUTES LES ZONES

- **Article 12 – Obligations en termes de performances énergétiques et environnementales**

En s'attachant à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien, qui demeure un objectif prioritaire :

- Les projets de réhabilitation favoriseront la sobriété énergétique et éventuellement le recours aux énergies renouvelables.
- Les constructions nouvelles privilégieront une orientation et une volumétrie mettant en œuvre une approche bioclimatique et basse consommation du bâtiment
- La mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable est recommandée

Récupération des eaux pluviales

Afin de promouvoir une gestion durable de la ressource en eau, les constructions nouvelles, les extensions de bâtiments ainsi que les projets d'aménagement sont incités à intégrer des dispositifs de récupération des eaux pluviales (cuves, réservoirs, citernes) destinés à des usages non-potables tels que l'arrosage des espaces verts, le lavage des véhicules, le nettoyage des surfaces extérieures...

Le volume de stockage devra être adapté à la surface de toiture concernée et aux usages prévus. Les dispositifs doivent être conçus pour éviter tout risque sanitaire et ne doivent pas créer de nuisances pour le voisinage

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. »

Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques :

« Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »



ARTICLES 13 À 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS

7



INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13 à 15 à savoir :

Article 13 – Surfaces non imperméabilisés, espaces libres et plantations

Article 14 – Règles pour les continuités écologiques

Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf si ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;

Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

Mares

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

Surfaces non imperméabilisées et espaces de pleine terre

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols. On recherchera l'utilisation maximum de matériaux poreux.

Si le CES détermine la partie de la parcelle « non construite en volume », en revanche, il ne dit rien de l'aménagement de cette partie de la parcelle qui peut, par exemple, être utilisée uniquement à des espaces de stationnement ou des espaces imperméabilisés.

Le coefficient de pleine terre permet d'obliger à ce qu'une partie de la parcelle soit végétalisée.

L'intérêt de la notion de « pleine terre » est d'exclure du calcul des espaces végétalisés au-dessus de dalle de parking souterrain et donc d'assurer le maintien d'une partie de la parcelle non imperméabilisée.

Gestion des eaux pluviales et de ruissellement

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

de façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Espaces libres et plantations

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Tout arbre de haute tige mature* devra être conservé sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou de la recherche d'une bonne orientation ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène.

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les haies bocagères existantes et les murets. Il peut être admis une suppression ponctuelle uniquement pour la création d'un accès à la parcelle, ou l'implantation d'un bâtiment.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local. En tout état de cause, la plantation de haies mono spécifiques est interdite.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.

Les aires de stationnement à l'air libre de plus de 6 places doivent être plantées.

Si les bâtiments, installations et dépôts sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écran végétaux peut être prescrite.

Règles pour les continuités écologiques et paysagères

La hauteur ou la nature des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Cela est particulièrement vrai pour les zones A et N dans lesquelles il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre.

Haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (*figurant sur le plan de zonage*) font l'objet de prescriptions.

Article L151-23 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article R421-23 :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

(...)

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. »

ARTICLE 13 – POUR TOUTES LES ZONES

• **Article 13 – Surfaces non imperméabilisées, espaces libres et plantations**

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Éléments boisés intéressants

Les boisements identifiés au titre de l'article L151-23 du CU sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Afin de conserver l'aspect végétalisé ou vert des espaces concernés, les essences repérées ne devront pas être détruites, ou si elles le sont, elles devront être remplacées. L'objectif doit être de conserver la qualité des lieux.

Obligation de planter

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : noisetier, charmillle ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Les espaces collectifs doivent être plantés ;
- Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

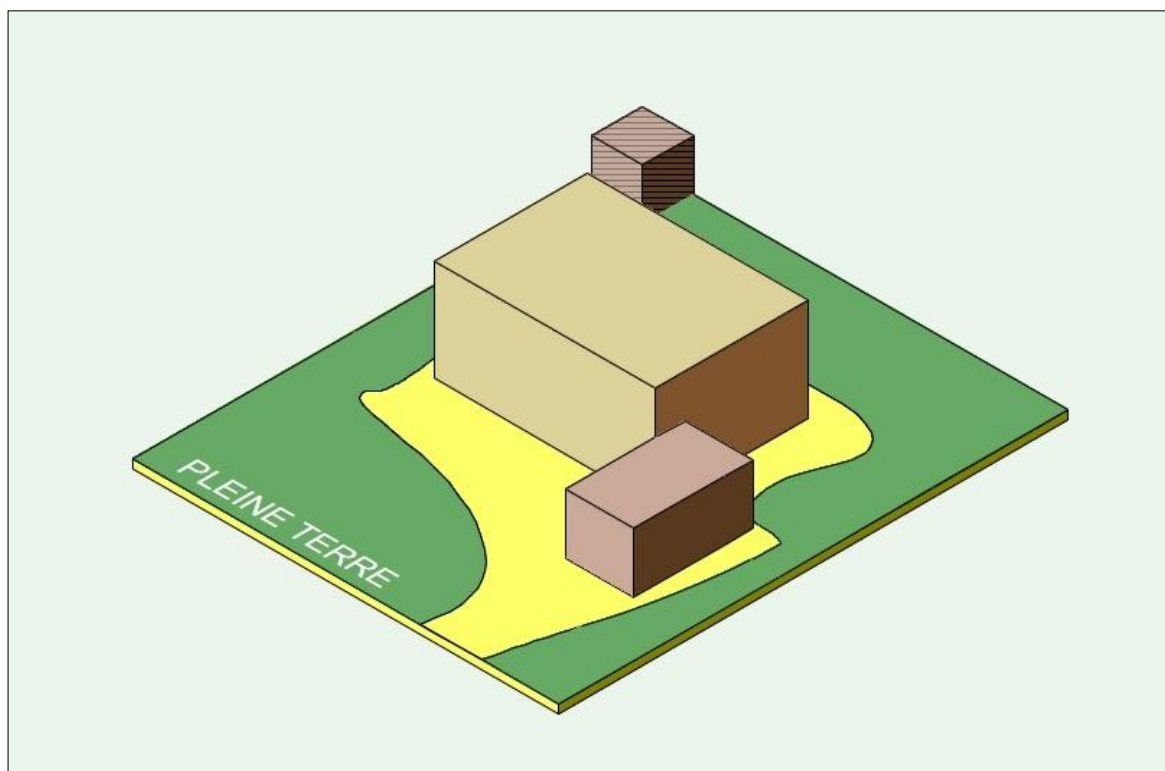
Les revêtements doivent être conçus de manière à faciliter l'absorption des eaux. Le gazon, le sable, le gravier ou le béton-gazon sont recommandés de préférence aux goudrons ou bitumes chaque fois que cela est possible.

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols.

Un coefficient de pleine terre est institué de la manière suivante :

UA	UAm	UB	UCm	Und	UE et UEbl	UJ	UX	1AU	1AUX
0,2	0,2	0,3	0,2	0,3	Non concernée	Non concernée	0,2	0,3	0,2

A	N
Non concernée	Non concernée



Cas des constructions existantes n'atteignant pas le Coefficient de Pleine Terre minimum :

- Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas la surface de pleine terre existante.

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

ARTICLE 14 – POUR TOUTES LES ZONES

• **Article 14 – Règles pour les continuités écologiques**

Haies et boisements

Les haies et boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservés à l'exception des cas suivants :

- L'abattage d'un arbre repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
- La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
- Ripisylves : En cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.
- Dans le cas de parcs, il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Mares

Les mares doivent être préservées et, autant que faire se peut, remises en valeur.

Si une destruction est absolument indispensable pour des raisons fonctionnelles d'aménagement, la disparition de la mare doit obligatoirement être compensée en prenant en compte l'ensemble fonctionnel écologique à l'intérieur duquel elle se trouve.

Clôtures

Seulement en zone A et N, **la hauteur ou la nature des clôtures** doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Il est recommandé que les grillages utilisés comportent des mailles larges favorables aux continuités écologiques de la petite faune terrestre.

ARTICLE 15 – POUR TOUTES LES ZONES

• **Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

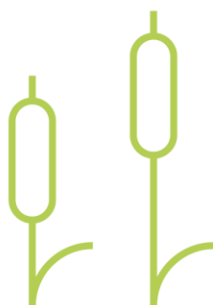
- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Des ouvrages visant à stocker et infiltrer tout ou partie des eaux pluviales, à limiter les volumes et le débit des eaux pluviales rejetées au réseau ou au milieu naturel pourront être imposés. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.



ARTICLE 16 - STATIONNEMENT



INTRODUCTION

Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 16 à savoir :

Article 16 – Stationnement

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article L151-31 – Stationnement pour véhicules électriques

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret »

Article L151-33 – Stationnement pour véhicules électriques

« 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. »

Article R111-25 – Stationnement et logements locatifs

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

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

ARTICLE 16 – POUR TOUTES LES ZONES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective ;

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s) ;

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement. Le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places. Il peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 151.33 du Code de l'Urbanisme.

Pour l'habitat

Il est exigé un minimum de 2 places par logement nouvellement créé. Cette règle peut être adaptée pour des logements spécifiques (personnes âgées, personnes seules...) ;

Les opérations d'habitat collectif prévoient un local destiné au stationnement des deux roues proportionné aux besoins de l'opération ;

Il sera imposé la réalisation d'une place visiteur par création d'opération de 4 logements ;

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque les surfaces habitables restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué ;

Les transformations de garages en pièces à vivre sont interdites si la suppression des places de stationnement existantes nécessaires à la construction n'est pas compensée ailleurs sur l'unité foncière ou à proximité.

Pour les activités d'hébergement touristique

Il sera nécessaire de prévoir au minimum une place de stationnement par unité d'hébergement créée.

Pour les activités commerciale

Il sera nécessaire de prévoir au minimum une place par 15 m² de surface de vente au-delà de 50m² de surface de vente.

Pour les autres fonctions

Les aires de stationnement seront dimensionnées selon les besoins engendrés par la ou les activités.

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.