



COMMUNE DE POLLIAT (AIN) PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION PRESCRITE LE 18 FÉVRIER 2021
PLU APPROUVÉ LE 5 MARS 2026

RÉVISION GÉNÉRALE DOSSIER D'APPROBATION



RÈGLEMENT ÉCRIT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU

LE MAIRE



SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 04.78.83.61.87 - FAX : 04.78.83.61.87 - EMAIL : AGENCELYON@2BR.FR

WWW.AGENCE-2BR.FR

Sommaire

SOMMAIRE	1
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PREAMBULE	5
DISPOSITIONS GENERALES	7
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT	11
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	17
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	22
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	61
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	90
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	96
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	98
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	112
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	114
LEXIQUE	126

*Les mots suivis d'une astérisque « * » disposent d'une définition précise stipulée dans le lexique de ce règlement situé en fin de document.*

Partie 1 : Dispositions générales

Préambule

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- la nature de l'occupation des sols ;
- les critères techniques, conditions à l'urbanisation ;
- les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions.

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L.151-8 à L.151-42-1.

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes dans le respect des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document ;
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la **commune de POLLIAT** (Département de l'Ain).

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relative à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles :
 - du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles L.111-1 et R.111-1 ;
 - les articles L 421-1 à L 481-3 et R.410-1 à R.480-7 ;
 - les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété conformément aux dispositions de l'article L152-7 et qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones. Il est rappelé ci-dessous ce que prévoit le Code de l'Urbanisme pour chacune de ces zones.

1. Les zones urbaines sont dites " zones U "

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- **la zone UA et son sous-secteur UAr ;**
- **la zone UB et son sous-secteur UBh ;**
- **la zone UE ;**
- **la zone UX et ses sous-secteurs UXa et UXt1.**

2. Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- **la zone 1AU et ses sous-secteurs 1AUb, 1AUxs (ZAC Pré Vulin), 1AUz1 (ZAC Pré Vulin), 1AUz2 (ZAC Pré Vulin) et 1AUhcs (ZAC Pré Vulin) ;**
- **la zone 2AUX.**

3. Les zones agricoles sont dites "zones A "

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

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- **la zone A et son sous-secteur As.**

4. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de :

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

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- **la zone N et son sous-secteur NL.**

Champ d'application de la règle d'urbanisme

Le présent chapitre rappelle certaines dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

1. Adaptations mineures

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2. Reconstruction après sinistre des constructions existantes

- **La reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-23 du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 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.

4. Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- les installations et travaux divers (;
- certaines démolitions, conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, dans le cadre des travaux visés par l'article R 421-28 ou des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, ou des secteurs pour lesquels le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, doivent préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des articles L 151-19 et tous travaux ayant pour effet de modifier un élément ou secteur identifié à protéger pour motifs d'ordre écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

5. Dérogations 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'Etat, 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 :

- 1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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.

Par ailleurs, conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Prescriptions graphiques du règlement

Définition, valeur juridique et champ d'application

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet l'édiction de dispositions réglementaires localisées sur des secteurs, parties ou éléments du territoire précisément délimités géographiquement et circonscrites à des enjeux prévus par le code de l'urbanisme. Les prescriptions graphiques fixent des règles additionnelles et complémentaires aux dispositions applicables dans chaque zone.

Les secteurs, parties ou éléments de territoire concernés par des prescriptions graphiques sont localisés, délimités et figurent dans la légende du plan de zonage. Cette dimension graphique est complétée d'une expression écrite, objet de la présente section, qui précise les effets de chaque prescription graphique et édicte les règles afférentes. Ces règles doivent être respectées dans un principe de conformité stricte.

Les prescriptions graphiques portent sur :

1. Protection des captages d'eau potable

Dans ces périmètres de protection les orientations retenues en matière d'urbanisme devront être compatibles avec les servitudes afférentes aux différents périmètres de protection. Ces périmètres de protection des eaux potables font l'objet d'une **servitude AS1**. Il convient de se référer aux pièces annexes du dossier de PLU pour la totalité du contenu de l'arrêté.

2. Les zones humides et les mares identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces secteurs sont identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et correspondent à des zones humides de l'inventaire départemental.

Ces zones humides et ces mares devront être préservés pour des raisons de protection de l'environnement, de la biodiversité et pour le bon fonctionnement hydraulique des cours d'eau. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Sont seuls autorisés sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- Les ouvrages, installations et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation, sentiers...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut être envisagé dans un autre secteur et sous réserve d'être compensé, à hauteur de 200% minimum des surfaces affectées, par la création ou la remise en état d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.

- Les ouvrages, installations, constructions et travaux nécessaires à la sécurité des lieux et admis avec les dispositions risques.
- Les éléments végétaux doivent être préservés et leur fonctionnalité maintenue. Seuls les abattages d'arbres ou l'arrachage d'espèces invasives directement nécessaires à l'entretien de la ripisylve, participant à la fonctionnalité environnementale des lieux et au bon fonctionnement des cours d'eau pourront être admis.

Sont strictement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles hors cas admis sous conditions.
- Toute installation ou construction qui remettraient en question le caractère humide de la zone.
- Les clôtures* en mur plein ou avec des soubassements.
- Le drainage, l'affouillement et l'exhaussement des zones humides.

3. Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à ces articles, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ». Par ailleurs, « *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* ».

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme et le code forestier.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23, les coupes ou abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

4. Les secteurs et linéaires d'espaces végétaux à valoriser identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit **d'espaces végétaux ou boisés, de haies, d'alignements d'arbres ou d'ensembles boisés** à préserver pour des motifs paysagers, environnementaux ou encore de lutte contre les îlots de chaleur.

Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Dans les espaces végétaux à valoriser, tout arbre de haute tige ou haie doit être maintenu ou, en cas de destruction partielle ou totale, remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, ouvrages et aménagements de restauration ou préservation des milieux naturels et les travaux, ouvrages et aménagements relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif de lutte contre la pollution et les inondations ou pour la mise en sécurité des lieux, sous réserve d'être compatibles avec la fonctionnalité écologique des lieux. Les clôtures* avec soubassement y sont interdites.

5. Eléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés pour des raisons historiques, culturelles ou architecturales. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable.
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir. Le permis de démolir pourra être accordé pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique et pourra être accompagné de prescriptions spéciales visant la protection ou la mise en valeur des éléments identifiés.

Eléments du patrimoine local

Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine identifié hormis lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction. En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Dans le cas d'un aménagement de sécurité, l'élément identifié peut être déplacé à proximité immédiate.

Les caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques de chaque bâtiment ou élément bâti identifié sont décrites dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Les mesures de conservation, mise en valeur ou requalification s'appliquent en particulier pour les éléments suivants :

N°	Nom	Caractéristiques à conserver, mettre en valeur ou requalifier
1	Eglise Saint-Etienne	Préservation stricte de la silhouette du bâtiment interdisant les extensions et toute surélévation. Préservation stricte des caractéristiques, rythme et animation des façades. Les ouvertures existantes doivent être préservées et les ouvertures nouvelles visibles depuis l'espace publique sont interdites. Les couvertures de toitures doivent être préservées.
2	Monument aux morts	Préservation stricte du monument aux morts et son socle en pierre. Déplacement possible dans le cadre d'une mise en valeur ou d'un réaménagement de l'espace public.
3	Moulin Loyasse	Démolition ou surélévation interdite.
4	Moulin de Cure	Démolition ou surélévation interdite.

5	Moulin de Montfalconnet	Démolition ou surélévation interdite.
6	Ancienne école des filles	Préservation stricte des caractéristiques, rythme et animation des façades. Les ouvertures existantes doivent être préservées et les ouvertures nouvelles visibles depuis l'espace public sont interdites. Les couvertures de toitures doivent être préservées.
7	Mairie de Polliat	Préservation stricte des caractéristiques, rythme et animation des façades. Les ouvertures existantes doivent être préservées et les ouvertures nouvelles visibles depuis l'espace public sont interdites. Les couvertures de toitures doivent être préservées.
8	La Poste	Préservation stricte des caractéristiques, rythme et animation des façades. Les ouvertures existantes doivent être préservées et les ouvertures nouvelles visibles depuis l'espace public sont interdites. Les couvertures de toitures doivent être préservées.
9	Calvaire de la rue de Mézériat	Préservation stricte du calvaire. Déplacement possible dans le cadre d'une mise en valeur ou d'un réaménagement de l'espace public.
10	Calvaire de la rue de la Croix	Préservation stricte du calvaire. Déplacement possible dans le cadre d'une mise en valeur ou d'un réaménagement de l'espace public.

6. Les emplacements réservés identifiés au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme

La constructibilité est limitée sur les emplacements réservés (ER) repérés au plan de zonage. L'ER réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des ER. Pour garantir la disponibilité de l'ER, les terrains concernés sont rendus inconstructibles pour les parties concernées par l'ER. Le bénéficiaire public de l'ER ne devient pas propriétaire de l'emplacement convoité. Il prend une option intemporelle sur les biens qu'il envisage d'acquérir. Afin de compenser l'inconstructibilité résultant de la création de l'ER, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement en mettant en demeure les bénéficiaires d'acquérir ou de lever la réserve.

7. Périmètre de préservation de la diversité commerciale identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit d'îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale en rez-de-chaussée. Dans le périmètre repéré au document graphique, les obligations suivantes en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent :

- Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.

- Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation de service en rez-de-chaussée avec une vitrine sur rue, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface de service existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue.
- Le changement d'usage est interdit pendant les 10 années suivant la cessation d'activité.

8. Bâtiments repérés pour changement de destination* au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme

Conformément aux possibilités offertes par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement repère les bâtiments* situés en zone Naturelle ou Agricole pouvant 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 (CDPENAF) 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 (CDNPS). Voir les dispositions réglementaires propres à chaque zone.

9. Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Sur les terrains recouverts par une trame « secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol », outre les occupations et utilisations admises par les dispositions de la zone d'appartenance des terrains, sont également autorisées l'exploitation des carrières, dont celles relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, et les activités annexes et complémentaires directement liées aux activités d'extraction. Voir les dispositions réglementaires propres à chaque zone.

10. Prise en compte des risques liés au réseau de transport de gaz

Dans ces périmètres de zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz, les orientations retenues en matière d'urbanisme devront être compatibles avec la **servitude I1** afférente. Il convient de se référer aux pièces annexes du dossier de PLU pour la totalité du contenu de l'arrêté.

Il est rappelé l'obligation d'informer le gestionnaire des ouvrages de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées des ouvrages.

11. Secteur inconstructible le long des cours d'eau identifié au titre de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme

Un secteur inconstructible est défini sur l'emprise des cours d'eau et dans une bande de 20 mètres de large de part et d'autre de leur axe. Dans ces zones, seuls sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les extensions des bâtiments d'habitations existantes dans le respect des dispositions applicables dans la zone recouvrant le terrain du projet.
- Les extensions des sièges agricoles existants situés dans le périmètre.
- Les travaux d'entretien sont autorisés, sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux et de ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydraulique concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages, équipements et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur.
- Les exhaussements et/ou affouillements qui ont pour vocation l'entretien du site.
- L'entretien des végétaux et boisements et l'arrachage des espèces invasives.
- Les clôtures avec soubassements ne sont autorisées dans la zone que sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement de l'eau.
- Le rejet direct des eaux de ruissellement dans l'exutoire naturel formé par le cours d'eau est interdit. En cas de capacité d'infiltration des sols insuffisante, malgré des dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces seulement après régulation/rétention avec un débit assurant qu'il n'y ait pas de montée en charge du cours d'eau.

Sont strictement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles hors cas admis sous conditions.
- Les clôtures* en mur plein ou avec des soubassements.
- Le drainage, l'assèchement, l'exhaussement et l'affouillement des zones humides.

12. Secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Au titre l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des « secteurs de mixité sociale ». Dans ces secteurs, les programmes de construction créés devront prévoir une part minimale de logements sociaux conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation.

Les règles applicables dans ces secteurs sont spécifiées dans les chapitres « mixité fonctionnelle et sociale » propres à chaque zone.

13. Secteurs de constructibilité conditionnée à la mise en conformité du réseau d'assainissement collectif identifiée au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après réalisation d'actions de mise en conformité du réseau d'assainissement desservant les secteurs concernés.

Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments* existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions nouvelles et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

14. Périmètre d'attente de projet d'aménagement global identifié au titre de l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme

Dans le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) repéré au titre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, et pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont autorisées :

- les adaptations, le changement de destination parmi les destinations admises dans le secteur, la réfection des constructions existantes ;
- les extensions, et les annexes (maximum 2, accolées ou non) dans la limite d'un total cumulé de 50 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol.

15. Secteurs de compensation environnementale identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement :

- toute construction nouvelle est interdite ;
- tout projet, aménagement ou intervention est soumis au strict respect des conditions définies dans le ou les arrêtés préfectoraux d'autorisation environnementale.

Destinations et sous-destinations

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et précisée par arrêté ministériel du 10 novembre 2016 :

- 1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - a. la sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'Urbanisme.
 - b. la sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
- 2. La destination de construction « habitat »** prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations suivantes :
 - a. la sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

 - les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs* (par exemple les yourtes) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme ;
 - 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 ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- b. la sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
3. La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les 7 sous-destinations suivantes :
- a. la sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;
 - b. la sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
 - c. la sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
 - d. la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ;
 - e. la sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services ;
 - f. la sous-destination « autres hébergement touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
 - g. la sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics » prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme qui comprend les 7 sous-destinations suivantes :

- a. **la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
 - b. **la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou 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.
 - c. **la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
 - d. **la sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
 - e. **la sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
 - f. **la sous-destination « lieux de culte »** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;
 - g. **la sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **La destination de construction « autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire »** : prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme qui comprend les 4 destinations suivantes :
- a. **la sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-

destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- b. **la sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- c. **la sous-destination « bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- d. **la sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).
- e. **la sous-destination « cuisiné dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Dispositions communes à toutes les zones

Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Démolitions

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 où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir et ce par délibération.

Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines

Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA « *Zone urbaine centrale dense* » concerne les secteurs urbanisés centraux de la commune aux fonctions multiples à préserver, renforcer ou renouveler.

La zone UA est principalement une zone à vocation mixte (habitat, commerces, bureau, équipements et services...) typique d'un centre-village, participant à l'animation de la vie communale notamment sur le plan du commerce de proximité. Elle présente une densité marquée, des implantations en fronts de rue continus ou semi continus et bénéficie de caractéristiques patrimoniales notables.

La zone UA est concernée par le sous-secteur suivant :

- **UAr**, « Zone urbaine centrale en recomposition », correspondant à des secteurs centraux qui font l'objet d'une recomposition urbaine à vocation mixte.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)
- Secteurs de constructibilité conditionnée à la mise en conformité du réseau d'assainissement collectif (R.151-34 CU)
- Périmètre de préservation de la diversité commerciale (L.151-16 CU)
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)
- Eléments de patrimoine bâti (L.151-19 CU)
- Secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver (L.151-23 CU)

La zone UA est également concernée par d'autres périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UA	UAr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	V
	Restauration	V	V
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V
	Cinéma	V	V
	Hôtels	V	V
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Equipements sportifs	V	V
	Lieux de culte	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Les sous-destinations « commerce de gros » et « autres hébergements touristiques » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôts », « centre de congrès et d'exposition » et « cuisine dédiée à la vente en ligne ».
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux dispositions fixées dans la partie « Prescriptions graphiques » du règlement à propos des prescriptions suivantes :

- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale » : **50%** minimum des programmes de logements supérieurs à 3 logements devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction, les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

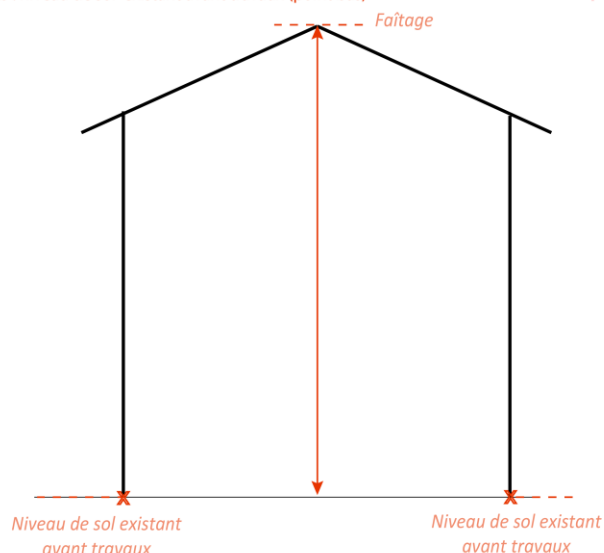
UA	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 12 mètres au faîtage* , ou 9 mètres à l'acrotère* et sans jamais excéder le niveau R+2 .
UAr	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 15 mètres au faîtage* , ou 13 mètres à l'acrotère* et sans jamais excéder le niveau R+3 .

Dispositions particulières

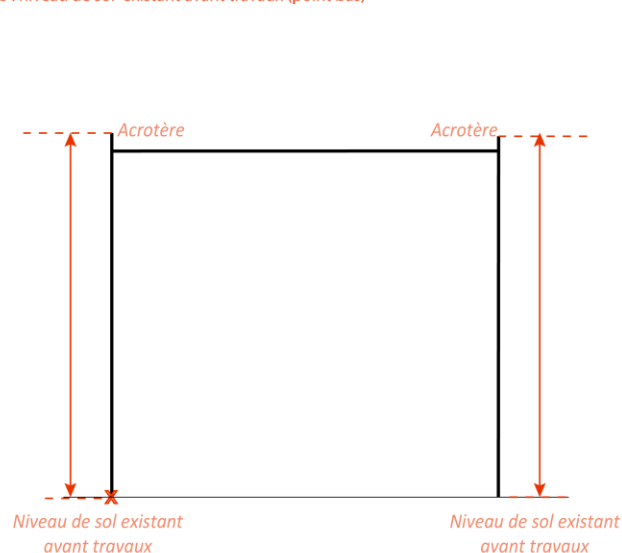
- La hauteur des annexes* ne pourra excéder **3, 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.
- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Calcul de la hauteur maximale des constructions. Schéma explicatif : hauteur = a - b

a: faîtage (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



a: acrotère (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade* des constructions* (hors tous types de débord).*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

UA	Les façades* des constructions* doivent être implantées soit à l'alignement*, soit avec un retrait* maximal de 3 mètres des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer.
UAr	Les façades* des constructions* doivent être implantées soit à l'alignement*, soit avec un retrait* maximal de 5 mètres des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer.

Lorsqu'un terrain compte deux limites de référence* opposées l'une à l'autre et non-contigües, l'obligation d'implantation à l'alignement ne porte que sur une de ces deux limites.

Toutefois, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* existantes ou à créer.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

UA	Les constructions* doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de recul, celui-ci devra, au minimum être égal à la moitié de la hauteur de la construction*, calculée aux égouts de toit ou à l'acrotère*, sans être inférieur à 3 mètres.
UAr	Les constructions* doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction*, calculée au faîtage ou à l'acrotère*, sans être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes aux règles peuvent être admises :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 35 et 45%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées et/ou constituer un élément restreint de liaison entre deux bâtiments*. Les toitures terrasses limitativement admises devront présenter une pente minimale pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Éléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect en accord avec les toitures environnantes. Les couleurs vives sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte traditionnelle allant du rouge au brun. Les teintes sombres sont fortement déconseillées pour limiter les effets de surchauffe en été.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôtures*

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas. Le long des voies publiques, le point de référence sera pris du côté du côté du domaine public.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les palissades en tôle, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que tapis de végétation synthétique, bâches.



Tapis de végétation
synthétique

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les clôtures* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,80 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un mur plein d'une hauteur ne dépassant pas **1,50 mètre** et surmonté ou non d'un dispositif peint et sobre.
- d'une haie vive venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences variées et adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public et privé.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation seront aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture* ou la façade* du bâtiment*, sans déborder sur le domaine public.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m².

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes ou à créer.

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

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions* relevant de la destination « habitation »

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher* avec un minimum de :

- 2 places de stationnement pour les logements supérieurs à 50m² de surface de plancher* ;

- 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 50m² de surface de plancher*.

Il est exigé 1 place visiteur par tranche indivisible de 2 logements ou 2 lots créés, à partir de la création de 2 logements ou 2 lots.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-63).

- **Pour les constructions* relevant de la destination « lieux de culte »**

Il est exigé 3 place de stationnement minimum par tranche de 10m² indivisible de surface de plancher*.

- **Pour les constructions* relevant des autres destinations admises**

Les stationnements des véhicules motorisés répondront aux besoins de l'opération.

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets d'au moins 4 logements collectifs pour la destination « habitation ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin.

Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les autres destinations, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

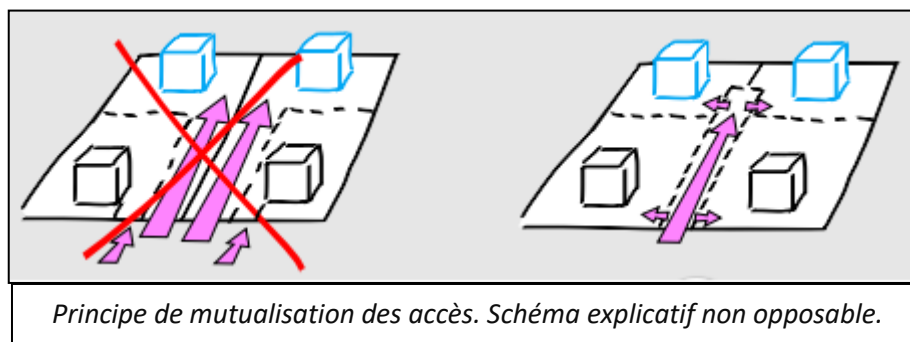
Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.



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

Pour les portails, un recul de 5 mètres par rapport à la limite de référence* peut être prescrit pour des raisons de sécurité.

b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **3 mètres**. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **5 mètres**. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de **1,4 mètre** et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées se terminant en impasse devront prévoir un dispositif de retournement.

Dispositions particulières

- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

2. Desserte par les réseaux

a. 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.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au

point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif sont interdits.

Se référer au Zonage d'assainissement des eaux pluviales pour connaître les prescriptions techniques, notamment la gestion des débits de fuite.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB, « Secteurs urbains à vocation principale résidentielle », concerne les secteurs équipés de la commune en grande partie pavillonnaires.

La zone UB est à vocation principale résidentielle. Toutefois, les activités de services et tertiaires restent admises dans une logique de mixité fonctionnelle. Elle comprend des secteurs de densité plus limitée que le centre-bourg, présentant des caractéristiques aérées et une présence forte du végétal. Les constructions sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques et en ordre discontinu.

La zone UB est concernée par le sous-secteur suivant :

- **UBh**, « *Secteurs résidentiels de hameau desservis par l'assainissement collectif* », correspondant à des tissus pavillonnaires isolés dans les secteurs agricoles et naturels mais reliés au réseau d'assainissement collectif. De par leur éloignement des équipements et services, ces secteurs de la commune ne sont pas propices à la densification trop importante de leur tissu.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Protection des captages d'eau potable
- Emplacements réservés (L.151-41 CU)
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (L.151-41-5° CU)
- Secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Les zones humides et les mares (L.151-23 CU)

Le secteur est concerné par un risque naturel inondation lié à la Veyre et ses affluents. Les dispositions de l'Atlas des Zones Inondables s'appliquent. La carte des aléas est présentée en annexe.

La zone UB est également concernée par d'autres périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU.
- AS1 : servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UB	UBh
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	SC	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Dans le sous-secteur UBh uniquement, la sous-destination « hébergement » ;
- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « commerce de gros », « cinéma », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;
- Les sous-destinations « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs », « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public » ;
- Dans le sous-secteur UBh uniquement, la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôts », « centre de congrès et d'exposition » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » ;
- Dans le sous-secteur UBh uniquement, la sous-destination « bureau » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- En dehors du sous-secteur UBh, la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage ;
- En dehors du sous-secteur UBh, la sous-destination « bureau » sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

UB	Le coefficient d'emprise au sol* ne devra pas excéder 30%.
UBh	Le coefficient d'emprise au sol* ne devra pas excéder 20%.

Cette disposition ci-avant ne s'applique pas aux constructions suivantes, qui doivent toutefois s'intégrer dans le site :

- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif ;
- Les constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture).

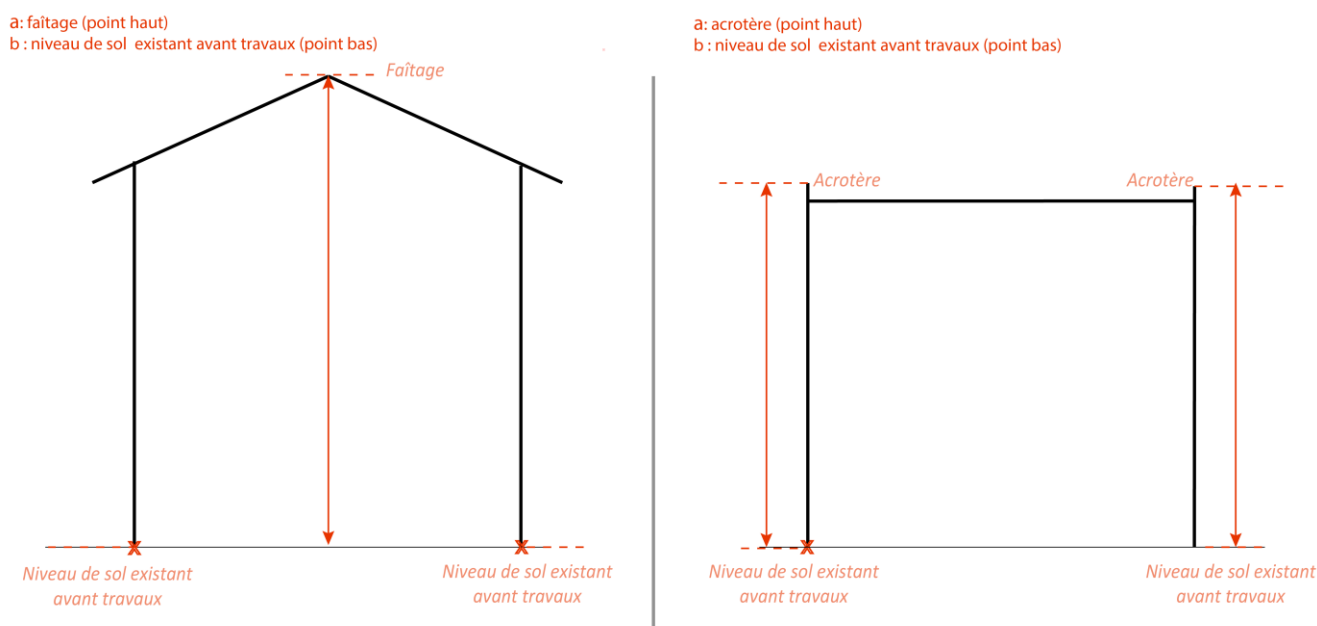
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction, les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions* est fixée à **9 mètres au faîtage***, ou **7 mètres à l'acrotère*** et sans jamais dépasser le niveau **R+1**.

Dispositions particulières

- La hauteur des annexes* ne pourra excéder **3, 5 mètres au faîtage ou à l'acrotère**.
- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Calcul de la hauteur maximale des constructions. Schéma explicatif : hauteur = a - b



c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade* des constructions* (hors tous types de débord).*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades* des constructions* doivent être implantées selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
RD 1079	- Intérieur des panneaux d'agglomération : 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer - Hors panneaux d'agglomération : - Pour les constructions* relevant de la destination « habitation » : 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie - Pour les constructions* relevant des autres destinations admises : 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Autres voies	A l'exception des annexes*, 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer

Toutefois, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de **2 mètres** par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* existantes ou à créer.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les façades* des constructions* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur des constructions* ne pourra pas excéder 3,5 mètres au droit de la limite séparative où est implantée la construction* ;
- Soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction*, calculée au faîtage ou à l'acrotère*, sans être inférieur à 3 mètres.

Néanmoins, la hauteur maximale de 3,5 mètres sur la limite séparative ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions* s'appuient sur des constructions* préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement* voisin ;
- Lorsque des constructions* de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements* contigus.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 35 et 45%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées et/ou constituer un élément restreint de liaison entre deux bâtiments*. Les toitures terrasses limitativement admises devront présenter une pente minimale pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Éléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect en accord avec les toitures environnantes. Les couleurs vives sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte traditionnelle allant du rouge au brun. Les teintes sombres sont fortement déconseillées pour limiter les effets de surchauffe en été.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôtures*

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés. Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas. Le long des voies publiques, le point de référence sera pris du côté du domaine public.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les palissades en tôle, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que tapis de végétation synthétique, bâches.



Tapis de végétation
synthétique

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les clôtures* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,80 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un mur plein d'une hauteur ne dépassant pas **1,50 mètre** et surmonté ou non d'un dispositif peint et sobre.
- d'une haie vive venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences variées et adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public et privé.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation seront aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture* ou la façade* du bâtiment*, sans déborder sur le domaine public.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

UB	Un coefficient de pleine terre* minimum de 15% est exigé, dont au moins la moitié de la surface totale de pleine terre exigée devra être d'un seul tenant.
UBh	Un coefficient de pleine terre* minimum de 50% est exigé.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre*, doit être obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable tels que les cheminements stabilisés, les surfaces engravillonnées, les dalles alvéolaires engazonnées.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m².

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes ou à créer.

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

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

- Pour les constructions* relevant de la destination « habitation »

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m² indivisible de surface de plancher* avec un minimum de :

- 2 places de stationnement pour les logements supérieurs à 50m² de surface de plancher* ;
- 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 50m² de surface de plancher*.

Il est exigé 1 place visiteur par tranche indivisible de **2** logements ou **2** lots créés, à partir de la création de **2** logements ou **2** lots.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-63).

- **Pour les constructions* relevant des autres destinations admises**

Les stationnements des véhicules motorisés répondront aux besoins de l'opération.

b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets d'au moins 4 logements collectifs pour la destination « habitation ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin.

Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les autres destinations, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

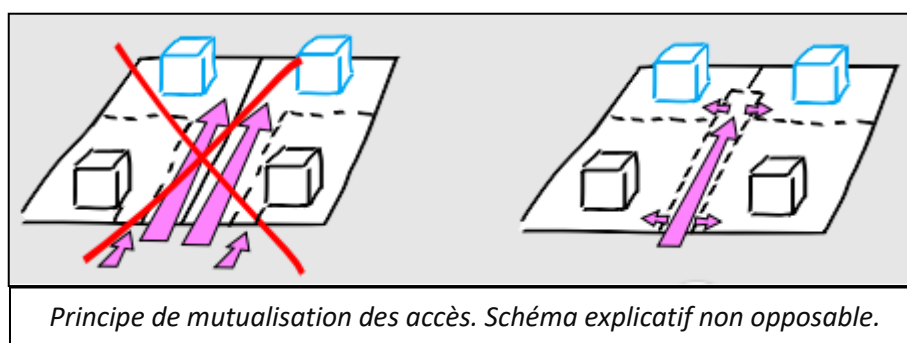
Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.



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

Pour les portails, un recul de 5 mètres par rapport à la limite de référence* peut être prescrit pour des raisons de sécurité.

b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **3 mètres**. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **5 mètres**. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de **1,4 mètre** et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées se terminant en impasse devront prévoir un dispositif de retournement.

Dispositions particulières

- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

2. Desserte par les réseaux

a. 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.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain,

dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif sont interdits.

Se référer au Zonage d'assainissement des eaux pluviales pour connaître les prescriptions techniques, notamment la gestion des débits de fuite.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE, « *Zone d'équipements publics* » correspond aux secteurs de la commune concentrant les équipements publics ou d'intérêt général. Cette zone a vocation à permettre le développement des équipements existants et permettre l'installation de nouveaux équipements par la mise en place d'un règlement adapté.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver (L.151-23 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	V
	Centre de congrès et d'exposition	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La destination « habitation » ;
- La destination « commerce et activités de service » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôts » et « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade* des constructions* (hors tous types de débord).*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades* des constructions* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les façades* des constructions* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur des constructions* ne pourra pas excéder 3,5 mètres au droit de la limite séparative où est implantée la construction* ;
- Soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction*, calculée au faîtage ou à l'acrotère*, sans être inférieur à 3 mètres.

Néanmoins, la hauteur maximale de 3,5 mètres sur la limite séparative ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions* s'appuient sur des constructions* préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement* voisin ;
- Lorsque des constructions* de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements* contigus.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Toutefois, des adaptations peuvent être admises lorsqu'elles sont strictement nécessaires aux fonctions et usages des constructions*.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes ou à créer.

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

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies tout en prenant en compte les capacités de l'offre de stationnement publique à proximité immédiate du projet.

b. Vélos

Non règlementé.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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 accès* doivent permettre de satisfaire les exigences de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les accès* à la voie publique doivent présenter une largeur adaptée à la nature des flux d'entrées/sorties propre à chaque programme.

Le long des routes départementales, les accès* carrossables et, le cas échéant, leurs dispositifs de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation (recul du portail par rapport à la limite de référence, dispositif d'ouverture automatique...).

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

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

b. Voirie

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

Les voiries carrossables seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 30 mètres linéaires devront prévoir un dispositif de retournement.

En cas de voirie en impasse sans dispositif de retournement adapté ou en cas de voirie présentant une largeur insuffisante pour la collecte des ordures ménagères, une aire de collecte des ordures ménagères devra être prévue en début de voirie.

Dispositions particulières

- Des solutions d'aménagement modes-doux différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

2. Desserte par les réseaux

a. 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.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou

dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif sont interdits.

Se référer au Zonage d'assainissement des eaux pluviales pour connaître les prescriptions techniques, notamment la gestion des débits de fuite.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX, « *Zone urbaine d'activités économiques* » correspond aux secteurs spécialement dédiés aux activités économiques et notamment aux activités industrielles, artisanales et de commerce de gros.

La vocation de la zone UX est de permettre l'implantation, la poursuite et le développement d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles. L'habitation et les activités commerciales de proximité et de centralité y sont proscrites.

La zone UX est concernée par les sous-secteurs suivants :

- **UXa**, « *Zone urbaine d'activités économiques non desservie par l'assainissement collectif* », au potentiel d'évolution limité excluant les activités économiques rejetant un débit important d'eaux usées ;
- **UXt1**, « *Zone urbaine d'activités économiques tertiaires* », au potentiel d'évolution limité excluant les activités économiques peu compatibles avec le tissu résidentiel adjacent.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des **prescriptions graphiques** (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)
- Secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver (L.151-23 CU)

Le secteur est concerné par un risque naturel inondation lié à la Veyre et ses affluents. La cartographie associée est présentée en annexe.

Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UX	UXa	UXt1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	V	V	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	SC
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X	SC
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	SC
	Lieux de culte	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	V	V	X
	Entrepôt	V	V	SC
	Bureau	SC	SC	SC
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La destination « habitation » ;
- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « restauration », « cinéma », « hôtels » et « autres hébergements touristiques » ;
- En dehors du sous-secteur UXt1, la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- En dehors des sous-secteurs UX et UXa, la sous-destination « commerce de gros » ;
- Les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « salle d'art et spectacles », « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public » ;
- En dehors du sous-secteur UXt1, les sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale » et « équipements sportifs » ;
- La sous-destination « Centre de congrès et d'exposition » ;
- En sous-secteur UXt1, la sous-destination « industrie » et « cuisine dédiée à la vente ligne » ;
- En sous-secteur UXa, les constructions* rejetant un dédit important d'eaux usées et la sous-destination « cuisine dédiée à la vente ligne » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- La sous-destination « bureau » dans la mesure où ils sont liés à une activité existante ou autorisée ;
- Les locaux accessoires* à usage d'habitation des destinations autorisées dans la zone sont admis sous réserves d'être strictement nécessaires à leur fonctionnement (présence permanente nécessaire pour le gardiennage et la surveillance notamment), d'être intégrés dans l'ensemble du corps de bâtiment* et de ne pas excéder 75 m² de surface de plancher ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- En sous-secteur UXt1, les talutages et les fouilles sont limités à 2 mètres.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

Le coefficient d’emprise au sol* ne devra pas excéder 10% pour la sous-destination « bureau ». Il n’est pas fixé de coefficient d’emprise au sol pour les autres destinations admises.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d’un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l’emprise du bâtiment (hors débords de toiture).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction, les ouvrages de production d’énergies renouvelables.

UX	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 12 mètres.
UXa	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 12 mètres.
UXt1	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 10 mètres.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l’autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d’une recherche d’unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d’équipements d’intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l’usage et s’intégrer dans l’environnement existant.

c. Implantation des constructions

L’implantation des constructions s’apprécie à partir de la façade* des constructions* (hors tous types de débord).*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades* des constructions* doivent être implantées selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
RD 1079	<u>En dehors des espaces urbanisés (art. L111-6 CU) : 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée.</u> Ce recul ne s'applique pas : ▪ Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; ▪ Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; ▪ Aux bâtiments d'exploitation agricole ; ▪ Aux réseaux d'intérêt public ; ▪ Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ; ▪ A l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. <u>Dans les espaces urbanisés : 10 mètres par rapport à l'axe de la chaussée</u>
Autres voies	3 mètres par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Pour l'application des règles de prospect par rapport aux limites séparatives, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,20 mètres.

Si la limite séparative concerne une zone autre que UX ou 2AUX, la construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Si la limite séparative concerne une zone UX ou 2AUX, la construction doit être implantée soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

En sous-secteur UXt1, les constructions* doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **15 mètres**.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;

- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ;
- Dans le cas d'extension de bâtis existants ne respectant pas la règle, l'extension pourra être édifiée dans le prolongement du bâti existant, sans réduire la distance d'implantation par rapport aux limites séparatives.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

Les aires de stockage ainsi que les locaux à déchets seront implantés de façon à être le moins perceptible possible, de préférence à l'arrière des bâtiments depuis les voies publiques.

Eléments de surface

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

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

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

Les mouvements de sols

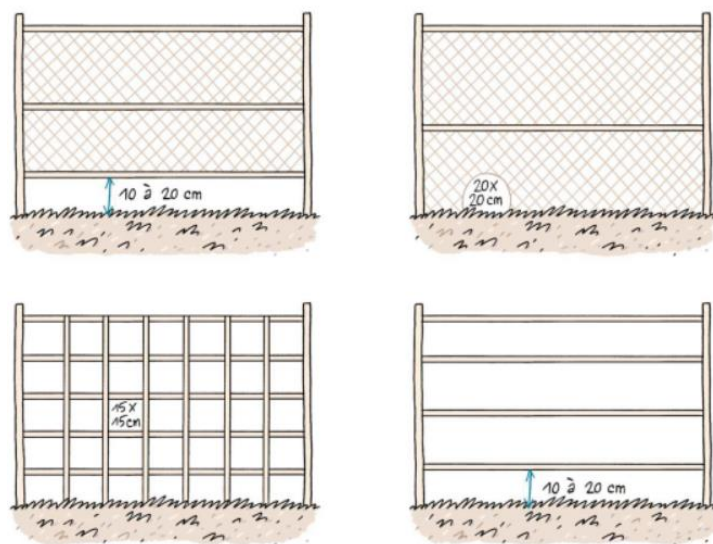
La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements et affouillements de sol sont admis à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées. Leur hauteur ou leur profondeur n'excédera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

Clôtures*

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

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

Exemples illustratifs :



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

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

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

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

Il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

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

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

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

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

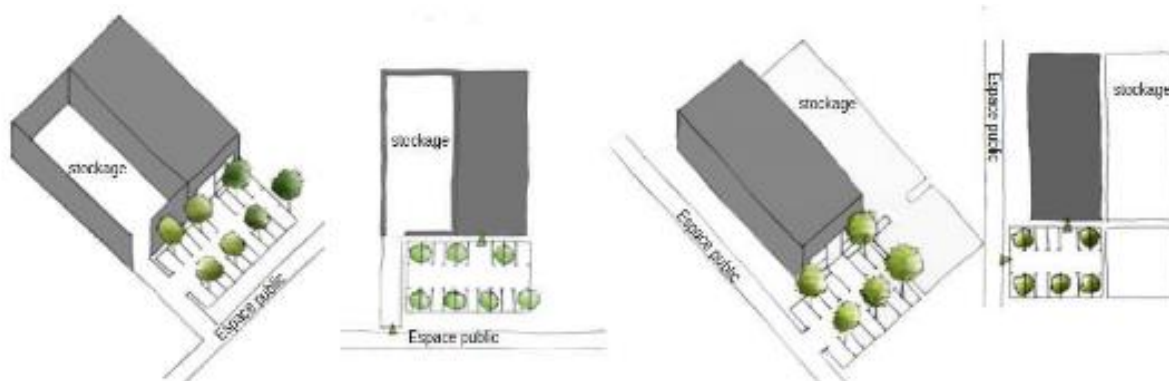
a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Aires de stationnement et de stockage :

Les aires de stationnement pour les véhicules légers seront réalisées en matériau perméable.

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



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

Coefficient de pleine terre et de biotope :

- Les espaces de pleine terre* doivent représenter au moins 20% de la superficie du tènement située dans la zone. Ils doivent être plantés et, dans la mesure du possible, être réalisés d'un seul tenant.
- En complément, des espaces végétalisés ou perméables doivent représenter au moins 10% de la surface du tènement située dans la zone. La prise en compte de ces espaces végétalisés ou perméables complémentaires est calculée selon un coefficient de valeur écologique défini en fonction de leur mise en œuvre :
 - les espaces de pleine terre* : leur surface est prise en compte à 100%.



- les toitures végétalisées : leur surface est prise en compte à 70%.
- les surfaces semi-perméables (dont aires de stationnement perméables) : leur surface est prise en compte à 30%.



Dispositions alternatives au coefficient de pleine terre* :

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

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche indivisible de 4 places de stationnement.

c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

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

Dans le cas d'**extension*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

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

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

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

b. Vélos

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

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

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

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

Le tracé des accès devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers afin d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement le long des RD, d'au moins 6 mètres le long des autres voies.

b. Voirie

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

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Toute construction*, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b. Energie/ Electricité

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

c. Assainissement des Eaux Usées

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

Eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Eaux usées assimilées domestiques :

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

Eaux usées non domestiques :

Pour rappel :

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

Selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel

(réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du système d'assainissement et l'industriel. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

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

d. Assainissement des Eaux Pluviales

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

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

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

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

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

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

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Partie 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone **1AU**, « Zone à urbaniser à court ou moyen terme sous forme d'opérations d'ensemble » est une zone à urbaniser destinée à assurer, à court ou moyen terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente.

La zone 1AU se compose de plusieurs sous-secteurs :

- **1AUb**, « Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat » (Bouvard, Clos des Chênes)
- **1AUxs**, « Zone à urbaniser à vocation commerciale » (ZAC Pré Vulin)
- **1AUhcs**, « Zone à urbaniser à vocation d'habitat collectif et de services » (ZAC Pré Vulin)
- **1AUz1**, « Zone à urbaniser autorisant une hauteur jusqu'à 10 mètres à l'égout du toit » (ZAC Pré Vulin)
- **1AUz2**, « Zone à urbaniser autorisant une hauteur jusqu'à 6,5 mètres à l'égout du toit » (ZAC Pré Vulin)

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)
- Secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Les zones humides et les mares (L.151-23 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	1AUb	1AUz1	1AUz2	1AUhcs	1AUxs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	V	V	V	V	X
	Hébergement	V	V	V	V	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	V	V
	Restauration	X	X	X	V	V
	Commerce de gros	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC	SC	SC	V	V
	Cinéma	X	X	X	V	V
	Hôtels	X	X	X	V	V
	Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	V	V
	Equipements sportifs	X	X	X	V	V
	Lieux de culte	X	X	X	V	V
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	V	V
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X
	Bureau	SC	SC	SC	V	V
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- La destination exploitation agricole et forestière ;
- Les sous-destinations « commerce de gros » et « autres hébergement touristiques » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôts », « centre de congrès et d'exposition » et « cuisine dédiée à la vente en ligne » ;
- Dans le sous-secteur 1AUxs uniquement, la destination « habitation » ;
- En dehors des sous-secteurs 1AUhcs et 1AUxs, les sous-destinations « artisanat et commerce de détails », « restauration », « cinéma » et « hôtels » ;
- En dehors des sous-secteurs 1AUhcs et 1AUxs, les sous-destinations « salles d'art et de spectacles », « équipements sportifs », « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public » ;
- En dehors du sous-secteurs 1AUxs, les installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs* et les garages collectifs de caravanes* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- En dehors des sous-secteurs 1AUhcs et 1AUxs, la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage ;
- En dehors des sous-secteurs 1AUhcs et 1AUxs, la sous-destination « bureau » sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage ;
- Les affouillements et exhaussements* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Se référer aux dispositions fixées dans la partie « Prescriptions graphiques » du règlement à propos des prescriptions suivantes :

- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale » : **50%** minimum des programmes de logements supérieurs à 3 logements devront être affectés à des logements locatifs sociaux.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

Non réglementé.

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

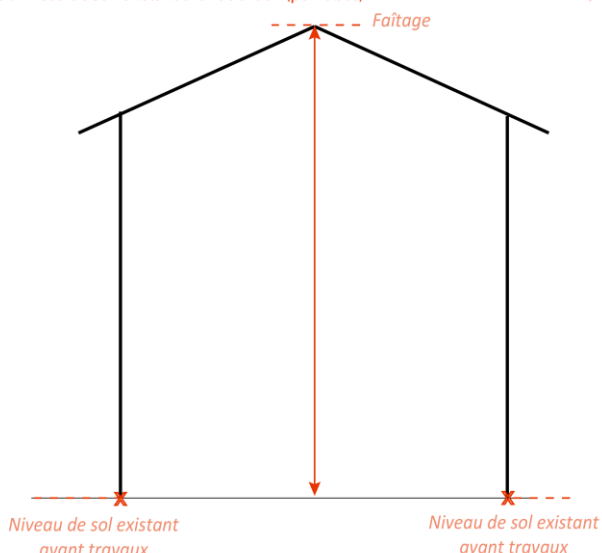
Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction, les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

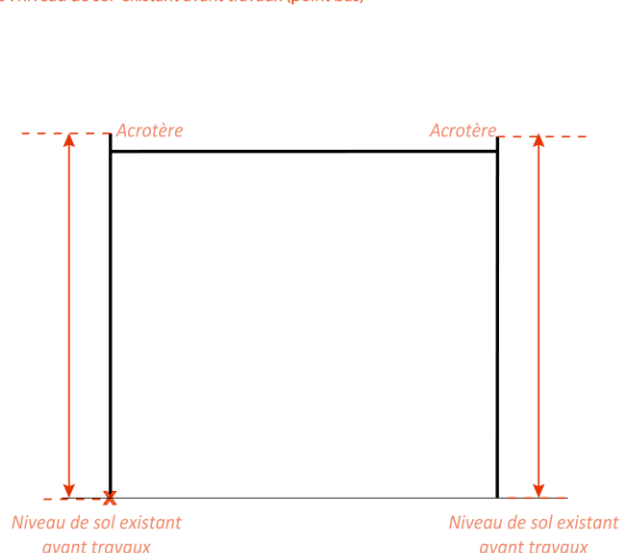
1AUb	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 10 mètres au faîtage* .
1AUxs	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 10 mètres au faîtage* .
1AUhcs	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 13 mètres à l'égout de toiture* .
1AUz1	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 10 mètres à l'égout de toiture* .
1AUz2	La hauteur maximale des constructions* est fixée à 6,5 mètres à l'égout de toiture* .

Calcul de la hauteur maximale des constructions. Schéma explicatif : hauteur = a - b

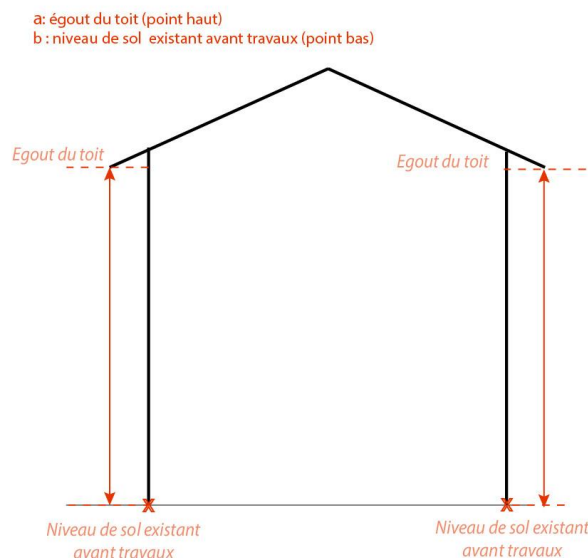
a: faîtage (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



a: acrotère (point haut)
b: niveau de sol existant avant travaux (point bas)



Calcul de la hauteur maximale des constructions. Schéma explicatif : hauteur = a - b



Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade* des constructions* (hors tous types de débord).*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les façades* des constructions* doivent être implantées selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum	
RD 1079	1AUhcs	40 mètres par rapport à l'axe de la chaussée
	1AUxs au Sud de la RD 1079	40 mètres par rapport à l'axe de la chaussée
	1AUxs au Nord de la RD	20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée
Autres voies	A l'exception des annexes*, 5 mètres par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer. Toutefois, les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques* existantes ou à créer.	

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Pour les constructions* édifiées le long des voies de desserte interne des lotissements, des ZAC et des permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des bâtiments ;
- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les façades* des constructions* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur des constructions* ne pourra pas excéder 3,5 mètres au droit de la limite séparative où est implantée la construction* ;
- Soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction*, calculée au faîtage ou à l'acrotère*, sans être inférieur à 3 mètres. En sous-secteur 1AUxs au Nord de la RD1079, cette distance est portée à 10 mètres.

Néanmoins, la hauteur maximale de 3,5 mètres sur la limite séparative ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions* s'appuient sur des constructions* préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement* voisin ;
- Lorsque des constructions* de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements* contigus.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Implantation et volume

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*.

1AUhcs	La ligne de faîtage du bâtiment implanté en limite ouest doit être parallèle à l'axe de la RD 1079 sur une largeur de 30 mètres puis perpendiculaire à l'axe de la voie de desserte de la zone de Pré Vulin.
1AUxs au Sud de la RD 1079	La ligne de faîtage principal doit être parallèle à l'axe de la RD 1079
1AUz1	La ligne de faîtage principal doit être parallèle aux voies. Toutefois, une adaptation de la règle pourra être admises pour des constructions* à usage de logements collectifs présentant plusieurs ailes.
1AUz2	

Les toitures devront présenter une pente comprise entre 35 et 45%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées et/ou constituer un élément restreint de liaison entre deux bâtiments*. Les toitures terrasses limitativement admises devront présenter une pente minimale pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

En sous-secteur 1AUxs au Nord de la RD1079, les toitures terrasses sont interdites.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Eléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect en accord avec les toitures environnantes. Les couleurs vives sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte traditionnelle allant du rouge au brun. Les teintes sombres sont fortement déconseillées pour limiter les effets de surchauffe en été.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

1AUxs	Les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits, et les enseignes devront être intégrées sous les forêts. Les mâts d'enseigne sont autorisés mais limités à 10 mètres de hauteur.
1AUhcs	

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôtures*

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les palissades en tôle, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que tapis de végétation synthétique, bâches.



Tapis de végétation
synthétique

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les clôtures* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,80 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un mur plein d'une hauteur ne dépassant pas **1,50 mètre** et surmonté ou non d'un dispositif peint et sobre.
- d'une haie vive venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences variées et adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

Toutefois, dans les sous-secteurs 1AUhc et 1AUxs au Sud de la RD1079, aucune clôture ne sera admise le long de l'alignement de la RD1079.

Dans le sous-secteur 1AUxs au Nord de la RD1079, les clôtures maçonnées sont interdites.

En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation seront aussi peu visibles que possible depuis l'espace public. Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture* ou la façade* du bâtiment*, sans déborder sur le domaine public.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 200 m².

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

- **Pour les constructions* relevant de la destination « habitation »**

1AUhcs	Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 80m ² indivisible de surface de plancher* avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.
1AUz1	
1AUz2	Il est exigé au minimum : ○ 1 place de stationnement pour les logements type 1 et 2 ; ○ 2 place de stationnement pour les logements type 3.
1AUb	Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m ² indivisible de surface de plancher* avec un minimum de : ○ 2 places de stationnement pour les logements supérieurs à 50m² de surface de plancher* ; ○ 1 place de stationnement pour les logements inférieurs à 50m² de surface de plancher*. Il est exigé 1 place visiteur par tranche indivisible de 2 logements ou 2 lots créés, à partir de la création de 2 logements ou 2 lots.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-63).

- **Pour les constructions* relevant des autres destinations admises**

Les stationnements des véhicules motorisés répondront aux besoins de l'opération.

a. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets d'au moins 4 logements collectifs pour la destination « habitation ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin.

Le nombre de places et la surface du local doivent être définis selon la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation. Pour les autres destinations, le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

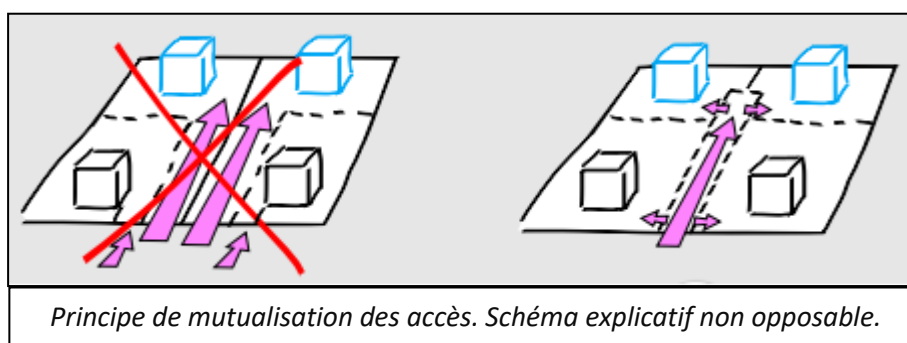
Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.



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

Pour les portails, un recul de 5 mètres par rapport à la limite de référence* peut être prescrit pour des raisons de sécurité.

b. Voirie

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées en sens unique présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **3 mètres**. Celles à double sens présenteront une chaussée* hors stationnement d'une largeur de **5 mètres**. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de **1,4 mètre** et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voiries carrossables publiques ou privées ouvertes au public créées se terminant en impasse devront prévoir un dispositif de retournement.

Dispositions particulières

- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

2. Desserte par les réseaux

a. 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.

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement des Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain,

dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif sont interdits.

Se référer au Zonage d'assainissement des eaux pluviales pour connaître les prescriptions techniques, notamment la gestion des débits de fuite.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone **2AU**, « *Zone d'urbanisation future à long terme* » est une zone à urbaniser destinée à assurer, à long terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. En l'état, la zone 2AU ne dispose pas des équipements suffisants. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU.

La zone 2AU est concernée par le sous-secteur suivant :

- **2AUx**, « *Zone d'urbanisation future à long terme réservée* principalement aux activités économiques ». Dans une logique intercommunale, l'aménagement de la zone doit permettre une extension de la zone d'activités de Presle.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)
- Secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver (L.151-23 CU)

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	2AUX
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Lieux de culte	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

L'ensemble des destinations et types d'occupation du sol sont interdits en dehors de ceux admis sous conditions.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

Les constructions*, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et services publics.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

Non réglementé.

b. Hauteur

Non réglementé.

c. Implantation des constructions

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Non réglementé.

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Non réglementé.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

Non réglementé.

b. Patrimoine bâti et paysager

Non réglementé.

c. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Non réglementé.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

c. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Non réglementé.

4. Stationnement

Non réglementé.

a. Véhicules motorisés

Non réglementé.

b. Vélos

Non réglementé.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Non réglementé.

b. Voirie

Non réglementé.

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

Non réglementé.

b. Energie/ Electricité

Non réglementé.

c. Assainissement des Eaux Usées

Non réglementé.

d. Assainissement des Eaux Pluviales

Non réglementé.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

Non réglementé.

Partie 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables à la zone A

La zone **A**, « *Zone agricole* », est destinée à la mise en valeur et à la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont considérées comme 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 constructions* et aménagements nouveaux non liés aux activités d'exploitations agricoles ou non nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général compatibles avec la vocation agricole de la zone y sont proscrits. C'est le cas notamment pour l'habitation, en dehors des adaptations limitées des logements existants déjà présents dans la zone.

La zone A est concernée par le sous-secteur suivant :

- **As**, « *Zone agricole stricte non constructible* », sous-secteur agricole stricte où sont interdites les constructions*.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Les zones humides et les mares (L.151-23 CU)
- Secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Eléments de patrimoine bâti (L.151-19 CU)
- Bâtiments* repérés pour changement de destination* (L.151-11 CU)

Le secteur est concerné par un risque naturel inondation lié à la Veyle et ses affluents. Les dispositions de l'Atlas des Zones Inondables s'appliquent. La carte des aléas est présentée en annexe.

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AS1 : servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- EL11 : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
- I1 : servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
- I3 relative à la relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- I4 : servitude relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité
- T1 : servitude relative aux chemins de fer

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	A	As
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	SC
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	SC	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol en dehors de celles nécessaires aux activités des exploitations agricoles, aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation agricole de la zone et des cas admis sous conditions au b ;

De plus, en sous-secteur As, sont interdits :

- Toute nouvelle construction* et utilisation du sol en dehors des cas admis sous conditions dans ce sous-secteur au b, des installations nécessaires aux ouvrages et installations d'intérêt public dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur et des travaux de restauration des milieux naturels.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

En dehors du sous-secteur As :

- Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les occupations et utilisations, ouvrages, équipements, aménagements et installations d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ou de gaz ainsi que les travaux de maintenance ou modification de ces ouvrages...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- L'extension* ou l'annexe* des habitations existantes, à conditions d'être compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - Extension* des bâtiments* d'habitation :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher* du bâtiment* existant
 - Surface de plancher* minimale de l'habitation avant extension* : 50 m²
 - Surface de plancher* maximale de l'habitation après extension* : 250 m²
 - Annexe* des bâtiments* d'habitation :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* d'habitation : 30 mètres.
 - Surface totale maximale d'emprise au sol* des annexes* (piscine non comprise) : 50m²
 - Hauteur maximale des annexes* : 3,5 m à l'égout du toit

- Les locaux accessoires* à l'activité agricole compatibles avec la vocation de la zone sous réserve d'être intégrés dans l'ensemble du corps de bâtiments* autorisés ou situés à proximité, à savoir :
 - Les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole* situés à moins de 100m des bâtiments* d'exploitation ;
 - Les points de ventes liés à l'activité agricole concernée dans la limite de 35 m² de surface de vente*.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les exhaussements et affouillements* du sol lorsque qu'ils sont nécessaires aux constructions* et ouvrages autorisés dans la zone.

En sous-secteur As :

- Les exhaussements et affouillements* nécessaires à l'activité agricole.
- Les exhaussements et affouillements*, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et services publics compatibles avec la vocation de la zone.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions

a. Emprise au sol*

L'emprise au sol* des annexes* des habitations existantes (piscine non comprise) ne peut excéder 50m².

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions* relevant de la sous-destination « exploitation agricole » est fixée à **12 mètres au faîtage* ou à l'acrotère***.
- Toutefois, la hauteur maximale des annexes* à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole* est fixée à **9 mètres au faîtage***, ou **7 mètres à l'acrotère*** et sans jamais dépasser le niveau **R+1**.
- La hauteur des extensions* des habitations existantes est limitée à la hauteur au faîtage* du bâtiment* existant.
- Les annexes* des bâtiments* d'habitation existants ne pourront excéder **3, 5 mètres à l'égout du toit**.

Ces règles ne s'appliquent pas aux silos et aux bâtiments de séchage.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie hors tous types de débord et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades* des constructions* doivent être implantées par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales	10 mètres
Autres voies	5 mètres

Toutefois, pour les constructions* admises relevant de la sous-destination « logement » et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics, le recul minimum est de 5 mètres ».

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

- *Pour les constructions* relevant de la sous-destination « agricole »*

Si la parcelle voisine est en zone A (A, As), les façades* des constructions* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à 5 mètres minimum de cette limite. Dans les autres cas, les façades* des constructions* doivent être implantées à 5 mètres minimum de cette limite.

- *Pour les autres constructions**

Les constructions* doivent être implantées avec un recul de 3 mètres minimum de cette limite.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Lors de l'extension* de bâtiments* agricoles si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « *b. Patrimoine bâti et paysager* ».

Implantation et volume

Pour les constructions* à usage agricole :

Non règlementé.

Pour les autres constructions* :

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 35 et 45%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées et/ou constituer un élément restreint de liaison entre deux bâtiments*. Les toitures terrasses limitativement admises devront présenter une pente minimale pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés).

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Éléments de surface

Pour les constructions* à usage agricole :

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Pour les autres constructions* :

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect en accord avec les toitures environnantes. Les couleurs vives sont interdites. Les couvertures doivent être de teinte traditionnelle allant du rouge au brun. Les teintes sombres sont fortement déconseillées pour limiter les effets de surchauffe en été.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôtures*

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les clôtures nécessaires à l'activité agricole et l'activité autoroutière.

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

La hauteur des clôtures* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas. Le long des voies publiques, le point de référence sera pris du côté du côté du domaine public.

Sont notamment interdites pour la composition des clôtures, que ce soit en limite de voie publique ou en limite séparative, les palissades en tôle, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastique...), les dispositifs tels que tapis de végétation synthétique, bâches.



Tapis de végétation
synthétique

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

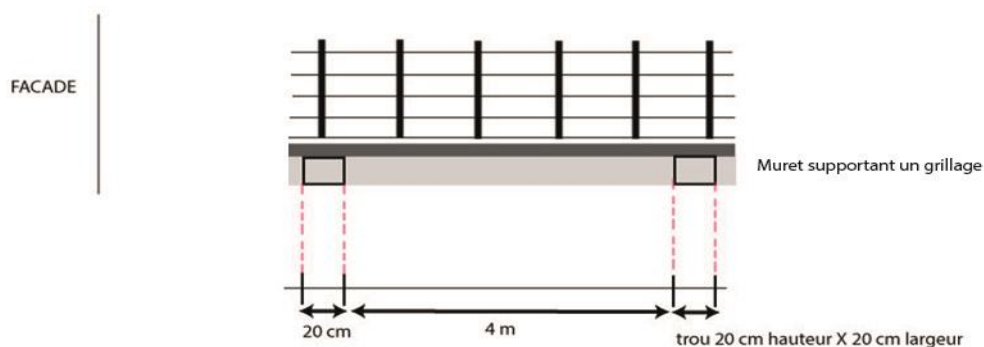
Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures* pourront être constituées :

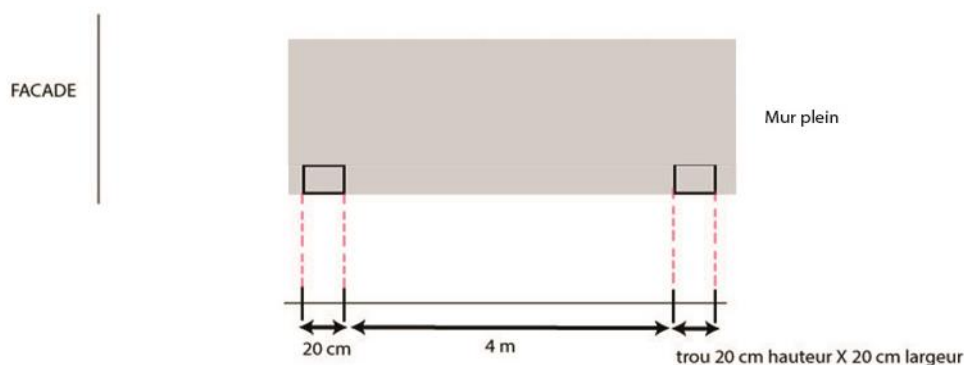
- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,80 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un mur plein d'une hauteur ne dépassant pas **1,50 mètre** et surmonté ou non d'un dispositif peint et sobre.
- d'une haie vive venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences variées et adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

Les murets et murs plein devront obligatoirement être aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser divaguer la faune (cf illustration ci-dessous).

Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un muret



Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un mur plein



Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public et privé.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

Pompe à chaleur et climatiseurs et autres éléments techniques

Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions*. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie* des bâtiments*. Ces dispositions ne concernent pas les dispositifs au sol destinés à l'autoconsommation des bâtiments.

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes ou à créer.

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

Dans le cas d'**extension*** de construction* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé un minimum d'une place par logement.

b. Vélos

Non règlementé.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

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

b. Voirie

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

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).
- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif sont interdits.

Se référer au Zonage d'assainissement des eaux pluviales pour connaître les prescriptions techniques, notamment la gestion des débits de fuite.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Partie 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables à la zone N

La zone **N**, « *Zone naturelle* », recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves*, 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'espace naturel.

Par ailleurs, la zone N intègre des tissus pavillonnaires isolés dans les secteurs agricoles et naturels non reliés au réseau d'assainissement collectif. De par leur éloignement des équipements et services et l'absence de réseau d'assainissement collectif, ces secteurs de la commune ne sont pas propices à la densification de leur tissu. En revanche, les évolutions limitées des bâtiments d'habitation existants sont autorisées.

La zone N est concernée par le sous-secteur suivant :

- **NL**, « *Zone naturelle dédiée aux loisirs et jardins potagers* », qui permet les occupations naturelles de loisirs relevant d'équipement d'intérêt collectif tels que parc, square ou des jardins familiaux ou potagers.

Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU)
- Les zones humides et les mares (L.151-23 CU)
- Sites de compensation environnementale (L.153-23 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Bâtiments* repérés pour changement de destination* (L.151-11 CU)

Le secteur est concerné par un risque naturel inondation lié à la Veyre et ses affluents. Les dispositions de l'Atlas des Zones Inondables s'appliquent. La carte des aléas est présentée en annexe.

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- AS1 : servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- EL11 : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération
- I1 : servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz
- I3 relative à la relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques
- I4 : servitude relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité
- T1 : servitude relative aux chemins de fer

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	N	NL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	V	X
Habitation	Logement	SC	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	SC
	Lieux de culte	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	SC
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.

a. Sont interdits

- Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol en dehors de celles nécessaires aux exploitations forestières, aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation naturelle et forestière de la zone et des cas admis sous conditions au b ;

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

b. Sont admis sous conditions

- Les constructions relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les occupations et utilisations, ouvrages, équipements, aménagements et installations d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation, ouvrages du réseau public de transport d'électricité ou de gaz ainsi que les travaux de maintenance ou modification de ces ouvrages...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- L'extension* ou l'annexe* des habitations existantes, à conditions d'être compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
 - Extension* des bâtiments* d'habitation :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher* du bâtiment existant
 - Surface de plancher* minimale de l'habitation avant extension* : 50 m²
 - Surface de plancher* maximale de l'habitation après extension* : 250 m²
 - Les annexes* des bâtiments* d'habitation :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe* par rapport au bâtiment* d'habitation : 30 mètres.
 - Surface totale maximale d'emprise au sol* des annexes* (piscine non comprise) : 50m²
 - Hauteur maximale des annexes* : 3,5 m à l'égout du toit
 - La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m²
- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- L'occupation ou l'utilisation du sol pour l'agriculture est autorisée à l'exception de la construction de bâtiments et hangars ;
- Les exhaussements et affouillements* du sol qui sont nécessaires aux constructions* et ouvrages autorisés dans la zone ;

De plus, en sous-secteur **NL** sont admis :

- Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive ou de loisirs en plein air (terrain de sport, aire de jeux...) ;
- Les équipements correspondant à des abris nécessaires à l'activité de jardinage dès lors que leur emprise est inférieure ou égale à 10 m² par unité de jardin.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions*

a. Emprise au sol*

L'emprise au sol* des annexes* des habitations existantes (piscine non comprise) ne peut excéder 50m².

b. Hauteur

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement* nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le cas d'un terrain en pente, le niveau du sol naturel est le point le plus bas dans l'emprise du bâtiment (hors débords de toiture).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction, les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

La hauteur maximale des constructions* est fixée à 9 mètres au faîtage*, ou 7 mètres à l'acrotère* et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

- Toutefois, la hauteur des extensions* des habitations existantes est limitée à la hauteur au faîtage* du bâtiment* existant. Les annexes* des bâtiments* d'habitation existants ne pourront excéder 3,5 m à l'égout du toit.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

c. Implantation des constructions

L'implantation des constructions s'apprécie hors tous types de débord et parties enterrées des constructions exclusion faite des piscines.*

Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques*

Les façades* des constructions* doivent être implantées par rapport à l'alignement* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques* existantes ou à créer selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales	12 mètres
Voies publiques	10 mètres
Voie privées ouvertes à la circulation publique	5 mètres

Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

Les façades* des constructions* doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum de cette limite.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions* dans la continuité des bâtiments* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures*

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « *b. Patrimoine bâti et paysager* ».

Implantation et volume

Le volume et les proportions des constructions* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage* suivra la plus grande dimension de la construction*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 35 et 45%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes*.

Toutefois, les toitures terrasses sont également admises à condition d'être végétalisées.

Les vérandas seront conçues de façon à s'insérer le mieux possible avec le bâtiment principal (volumes, formes, matériaux employés, aspect et couleurs des structures ou des menuiseries...).

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Eléments de surface

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures*, le type de volet et le choix des couleurs.

En dehors des toitures terrasses limitativement admises, les couvertures de toiture doivent présenter un aspect en accord avec les toitures environnantes. Les couleurs vives sont interdites. Les teintes sombres sont fortement déconseillées pour limiter les effets de surchauffe en été.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements* de sol sans lien avec des constructions*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction* dans le paysage.

Clôtures*

Les clôtures doivent être conformes aux dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement. Pour rappel, cet article prévoit que les clôtures en zones naturelles et forestières délimitées par le plan local d'urbanisme « permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune ».

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les clôtures nécessaires à l'activité agricole et l'activité autoroutière.

D'une façon générale, les clôtures* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas. Le long des voies publiques, le point de référence sera pris du côté du domaine public.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

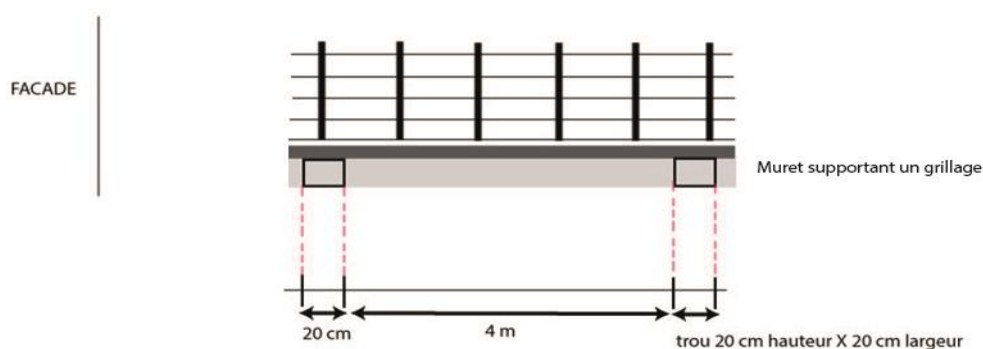
Les clôtures* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Les clôtures* pourront être constituées :

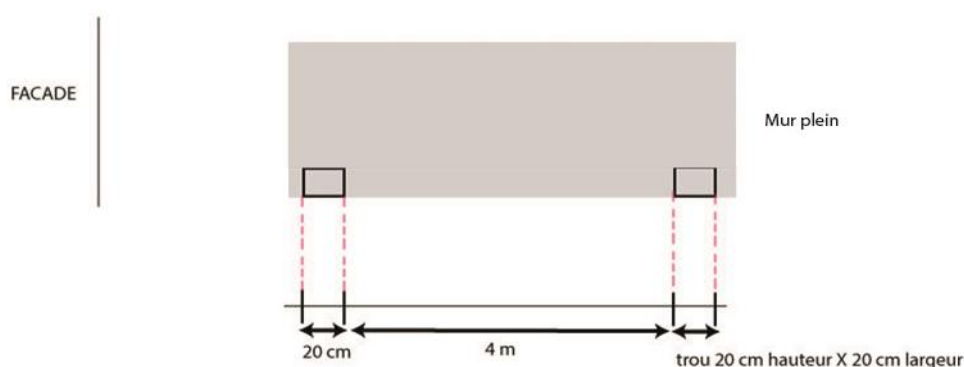
- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder **1,80 mètre** le long des voies publiques et privées et/ou le long des limites séparatives*, constitué :
 - soit d'un grillage, souple ou rigide,
 - soit d'un mur plein d'une hauteur ne dépassant pas **1,50 mètre** et surmonté ou non d'un dispositif peint et sobre.
- d'une haie vive venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences variées et adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas **2,50 mètres**.

Les murets et murs plein devront obligatoirement être aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser divaguer la faune (cf illustration ci-dessous).

Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un muret



Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un mur plein



Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public et privé.

Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

b. Patrimoine bâti et paysager

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « éléments de patrimoine local » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

a. Mesures environnementales et paysagères

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs

Pour tout aménagement, les plantations réalisées doivent être adaptées aux caractéristiques de l'environnement local et au changement climatique. Les aménagements végétaux comprendront des essences mellifères.

Les arbres existants doivent être préservés, sauf pour des raisons de sécurité. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à valeur environnementale équivalente.

Les haies devront être constituées de plusieurs essences. Les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

Les nouveaux aménagements favoriseront la perméabilité des espaces de stationnement.

c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (zones humides, alignement d'arbres ou haies bocagères à préserver, arbres remarquables à préserver...) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

4. Stationnement

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de desserte collective existantes.

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

Dans le cas d'**extension*** de construction* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

a. Véhicules motorisés

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

Pour les constructions à usage de logement, il est exigé un minimum de deux places par logement.

b. Vélos

Non règlementé.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

1. Desserte par les voies publiques ou privées

a. Accès

Les accès* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Une opération comporte un nombre d'accès* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

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

b. Voirie

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

2. Desserte par les réseaux

a. Eau potable

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

b. Energie/ Electricité

Les réseaux moyenne ou basse tension doivent être réalisés en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Sur l'unité foncière* du projet, ils doivent également être enfouis jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques*, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

c. Assainissement Eaux Usées

Les dispositions suivantes s'appliquent pour les eaux usées domestiques*:

- Dans les secteurs desservis ou qu'il est prévu de desservir par un réseau collectif d'assainissement (cf. Zonage d'assainissement annexé au PLU), tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux usées devra être raccordé au

réseau, conformément à la réglementation en vigueur (notamment le règlement du service public d'assainissement).

- Quand le système d'assainissement est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau des eaux usées.
- En l'absence de desserte de la parcelle par un réseau public ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement* dûment formalisée, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être admis. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur, adapté au terrain, dimensionné en fonction de la capacité d'occupation des constructions et avoir obtenu les avis sur la conception et la réalisation de l'autorité compétente concernée.

Il est interdit de rejeter des eaux de source dans le réseau public d'assainissement.

Il est interdit de rejeter les eaux de vidange des piscines et les eaux de lavage des filtres de ces piscines dans le réseau d'assainissement. Les eaux de vidange de piscine doivent être infiltrées à la parcelle ou dirigées à débit régulé vers le milieu naturel après une période de neutralisation significative (minimum 72h).

d. Assainissement des Eaux Pluviales

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales* recueillies sur l'unité foncière.

Les rejets d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif sont interdits.

Se référer au Zonage d'assainissement des eaux pluviales pour connaître les prescriptions techniques, notamment la gestion des débits de fuite.

e. Infrastructure et réseau de communication électronique

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

Lexique

ACCES

L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou au lot dans le cadre d'une opération d'aménagement. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie en bordure de toiture-terrasse formant le point haut des façades.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

L'exhaussement est l'action de rehausser ou remblayer un terrain. L'affouillement est l'action de creuser un terrain pour l'approfondir sans le remblayer.

Un déblai consiste à déblayer ou enlever des décombres ou des terres pour niveler ou abaisser le sol. Un remblai consiste à rapporter des terres pour faire une levée de terrain ou combler une cavité.

Pour rappel, **un mur de soutènement** est un mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, toute partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

ANNEXE ET LOCAL ACCESSOIRE

Une **annexe** est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale (ex. garage indépendant ou non, bûcher, abri de jardin, remise...). Sa destination est celle de la construction principale (par exemple, le garage d'une maison relève de la sous-destination « logement », la maison de gardiennage d'une usine relève de la sous-destination « industrie »). **Les piscines sont comprises comme étant des annexes.**

Un **local accessoire** fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Il dispose de la même destination que la construction principale.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANE

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Les annexes d'un bâtiment possèdent la même destination que le bâtiment principal qu'elles complètent, en cas de changement d'affectation, elles sont également concernées par le principe de changement de destination.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CHAUSSEE

Partie d'une voie où circulent les voitures (opposé à trottoir, bas-côté, stationnement).

CLOTURE

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (C.P.T) :

Rapport entre les espaces de pleine terre et la surface totale du terrain sur lesquels ils s'inscrivent.

CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et du code de l'urbanisme.

DEPOTS DE VEHICULES

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas nécessairement une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ; garages collectifs de caravanes.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions, pour l'application des règles du PLU, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, des balcons, saillies décoratives, marquises, auvents et pergolas et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.

Cette définition est différente de celle fixée par le code de l'urbanisme pour déterminer le régime des autorisations d'urbanisme s'appliquant aux projets de constructions.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace de pleine terre est un espace perméable végétalisé ne pouvant accueillir de constructions ou aménagements ni en surface ni en sous-sol sur 3 mètres de profondeur (à l'exception des réseaux et canalisations).

EXPLOITATION AGRICOLE

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.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole (elle doit être exercée à titre principal).

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.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ni la construction d'un nouveau bâtiment indépendant accolé à un bâtiment existant. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. En cas de toiture terrasse, le côté le plus long d'un bâtiment est assimilé à son sens de faîtage.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (Art. R 111-31 du Code de l'Urbanisme)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature définie par le code de l'environnement qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

MODENATURE

Ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, etc.

REHABILITATION à l'intérieur du volume bâti

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. Il est aussi rappelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

La définition est celle retenue par les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme. A la date d'approbation du PLU cette définition est la suivante : sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

RIPISYLVE

Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre.

SURFACE DE VENTE

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel.

SURFACE DE PLANCHER

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

- 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 m ;
- 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 au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 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.

TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ ou des véhicules. Elle peut être privée ou publique.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs relevant du domaine public (places, parcs, rues...).

VOLUMETRIE

Relatif à la forme d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.