



Saint Didier d'Aussiat



Février 2025



*Saint-Didier-d'Aussiat*

# Révision du PLU

## Arrêt du Projet

### 4d. Règlement

## Saint-Didier-d'Aussiat



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite le	<b>22 Avril 2021</b>
Projet arrêté par le conseil municipal le	<b>27 Février 2025</b>



**MOSAÏQUE  
ENVIRONNEMENT**  
Conseil & Expertise

**Rédaction** : Richard Benoit et Etienne POULACHON

**Cartographie** : Étienne POULACHON



Labellisé



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

## SOMMAIRE

<b><u>DISPOSITIONS GENERALES.....</u></b>	<b>1</b>
PREAMBULE.....	3
DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES.....	6
<b><u>ARTICLES 1 ET 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE .....</u></b>	<b>9</b>
DEFINITIONS GENERALES.....	11
ZONE UA .....	15
ZONE UB .....	18
ZONE UBND.....	21
ZONE UE .....	24
ZONE AU .....	27
ZONE A.....	30
ZONE N.....	34
<b><u>ARTICLES 3 A 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</u></b>	<b>37</b>
DEFINITIONS GENERALES.....	39
ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES .....	41
ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	42
ARTICLE 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE.....	44
<b><u>ARTICLES 6 A 10 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</u></b>	<b>46</b>
DEFINITIONS GENERALES.....	48

<b>ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</b>	<b>49</b>
<b>ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>52</b>
<b>ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT .....</b>	<b>54</b>
<b>ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL .....</b>	<b>55</b>
<b>ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>57</b>
<b><u>ARTICLES 11 ET 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</u></b>	<b><u>59</u></b>
<b>DEFINITIONS GENERALES.....</b>	<b>61</b>
<b>ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES, AINSI QUE LES CLOTURES .....</b>	<b>64</b>
<b>ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE.....</b>	<b>71</b>
<b><u>ARTICLES 13 A 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS.....</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b>DEFINITIONS GENERALES.....</b>	<b>74</b>
<b>ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....</b>	<b>76</b>
<b>ARTICLE 14 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES .....</b>	<b>78</b>
<b>ARTICLE 15 – GESTION DES EAUX PLUVIALES .....</b>	<b>80</b>
<b><u>ARTICLES 16 – STATIONNEMENT .....</u></b>	<b><u>81</u></b>
<b>DEFINITIONS GENERALES.....</b>	<b>83</b>
<b>ARTICLE 16 STATIONNEMENTS .....</b>	<b>84</b>
<b><u>GLOSSAIRE.....</u></b>	<b><u>85</u></b>



# DISPOSITIONS GENERALES

1





# Préambule

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

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

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-DIDIER-D'AUSSIAT.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

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

### **Servitude d'utilité publique**

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

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

### **Patrimoine archéologique**

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

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

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

### **Assainissement collectif**

L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la commune peut accorder une prolongation du

délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (**U**), en zones à urbaniser (**AU**), en zones agricoles (**A**) et en zones naturelles (**N**) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

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

1. **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :
  - La zone **UA** : zone de centre ancien dense ;
  - La zone **UB** : zone pavillonnaire ;
  - La zone **UBnd** : zone pavillonnaire éloignée du centre où les constructions nouvelles sont interdites ;
  - La zone **UE** : zone exclusivement réservée à l'accueil d'équipements
  
2. **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :
  - La zone **1AU** : zone à urbaniser ouvertes à l'urbanisation ;
  
3. **La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par l'indice correspondant est :
  - La zone **A**, correspond à des zones naturelles qu'il convient de protéger en raison, de richesses naturelles, notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Elle comprend :
    - Un secteur **Ax**, identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante
  
4. **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :
  - La zone **N**, correspond des zones naturelles et/ou forestières, équipées ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels

## Les plans de zonage comportent aussi :

- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.
- **Des éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme qui doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.
- **Des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19°**, qui doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.
- **En zone A et en zone N, des bâtiments repérés pour lesquels le changement de destination** est autorisé.

## RAPPEL DU DROIT DES TIERS

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

## ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
- DISPOSITIONS PAR ZONE

Il est accompagné en annexe d'un glossaire.

# Dispositions générales applicables à toutes les zones

Les éléments suivants constituent le règlement du PLU de la commune de SAINT DIDIER D'AUSSIAT ;

Ont été ajoutés, pour information, des extraits du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'étude du PLU. Ces extraits apparaissent encadrés et avec un fond grisé.

Code de l'urbanisme – Aout 2024

## **Article L152-3 – Adaptations mineures :**

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

## **Article L152-4 – Dérogation :**

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

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

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

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

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE**

### **Les servitudes d'utilité publiques**

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

**AC1** : Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;

**I3** : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz ;

**I4** : Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques aériennes ou souterraines ;

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

### **Aléa de retrait et de gonflement des argiles**

Pour une bonne prise en compte du risque, il est rappelé que Le site Géorisques, édité par le ministère du Développement durable et conçu par le BRGM, rassemble les informations géographiques sur les risques naturels et technologiques dans un portail national consultable à l'adresse internet <http://www.géorisques.gouv.fr>.

Le BRGM qualifie de moyen l'exposition au « retrait/gonflement » des argiles pour le territoire communal

### **Aléa sismique**

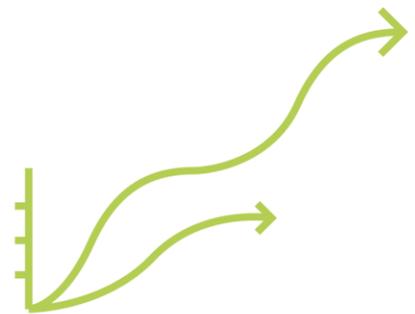
L'aléa sismique est de 2 sur l'ensemble du territoire intercommunal, ce qui correspond à une sismicité faible.





# ARTICLES 1 ET 2 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

2





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

- **Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites**
- **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

## Définitions générales

### **CONSTRUCTIONS – DESTINATION / SOUS-DESTINATION**

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit précisée au sein d'un lexique national. Ce lexique a été défini par **Arrêté ministériel du 10 novembre 2016** modifié par **l'arrêté du 22 mars 2023**. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenu par le PLU est précisée comme suit :

#### **Exploitations agricoles et forestières :**

*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*

*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.*

#### **Habitation :**

*La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.*

*La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.*

#### **Commerce et activité de service**

*La sous-destination " artisanat et commerce de détail " recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.*

**La sous-destination “ restauration ”** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

**La sous-destination commerce de gros** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

**La sous-destination activité de service avec accueil d'une clientèle** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

**La sous-destination “ hôtels ”** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

**La sous-destination “ autres hébergements touristiques ”** recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

**La sous-destination cinéma** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## Equipements d'intérêt collectif et service public

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

**La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

**La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

**La sous-destination « salles d'art et de spectacles »** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

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

**La sous-destination “ lieux de culte ”** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux ;

**La sous-destination " autres équipements recevant du public "** recouvre les équipements collectifs 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 et les aires d'accueil des gens du voyage.

### Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

**La sous-destination " industrie "** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

**La sous-destination " entrepôt "** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

**La sous-destination " bureau "** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

**La sous-destination " centre de congrès et d'exposition "** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**La sous-destination " cuisine dédiée à la vente en ligne "** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

## CHAMBRE D'HÔTES ET GÎTES

La chambre d'hôte ne constitue en fait qu'un accessoire d'une construction principale. À ce titre, elle est régie par le deuxième alinéa de l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme qui prévoit que : « Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

Afin de préciser à quelle destination principale se rattache la chambre d'hôte, la fiche technique du ministère chargé de la ville et du logement, précise que c'est la définition donnée par le code du tourisme qui doit être retenue. Le code du tourisme précise que les chambres d'hôtes « sont des **chambres meublées situées chez l'habitant** » (art. L. 324-3) et qu'elles sont limitées « **à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes**. L'accueil est assuré par l'habitant. » (art. D. 324-13).

La même règle s'applique pour les gîtes accueillant moins de 15 personnes.

## AMENAGEMENT

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

- \* Création ou agrandissement d'un terrain de camping,

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

## **REHABILITATION D'UN BATIMENT EN RUINE**

### **Article L 111-23 – Bâtiments pouvant être réhabilités :**

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

## **RECONSTRUCTION**

### **Article L 111-15 – Reconstruction d'un bâtiment détruit :**

*Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;*

## **CONSTRUCTIONS EXISTANTES DONT LA DESTINATION N'EST PAS AUTORISEE PAR LE REGLEMENT DE LA ZONE**

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

## ZONE UA

La zone UA correspond au centre bourg ancien où le bâti est dense et le plus souvent en ordre continu.

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

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

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

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

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

- Commerce de gros

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

- Entrepôt

#### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

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

Activité de service avec clientèle

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

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

## ZONE UB

La zone **UB** correspond aux secteurs urbains moyennement denses de développement récents à proximité des centres bourg. La forme urbaine relève le plus souvent du tissu pavillonnaire.

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

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

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

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

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

- Commerce de gros

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

- Entrepôt

#### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

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

Activité de service avec clientèle

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

### **Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les constructions et aménagements sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (pièce 4b - Orientations d'Aménagement et de Programmation) et plus particulièrement avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant les deux secteurs particuliers repérés sur le plan de zonage.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

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

## ZONE UBnd

La zone **UBnd** correspond à un secteur urbain moyennement dense de développement récent détaché du centre bourg (hameau des Beutelons). La forme urbaine relève du tissu pavillonnaire.

Du fait de son éloignement du centre bourg, il n'est pas souhaité de densification des constructions. Il s'agit donc d'une zone « non densifiable » dans laquelle ne sont autorisées que l'aménagement, l'extension et les annexes aux constructions existantes.

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

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

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

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

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

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

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

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

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

### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

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

### Logement - Hébergement

A condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant.

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

### Bureau

A condition qu'il ne s'agisse que de l'aménagement, l'extension ou des annexes à un bâtiment existant.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

### Tableau résumant les destinations autorisées

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

## ZONE UE

La zone **UE** correspond aux secteurs réservés à l'accueil des équipements

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

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

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

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

- Logement
- Hébergement

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

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

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

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

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

- Industrie

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

### **Pour les aménagements**

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

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Non règlementé.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

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

## ZONE AU

La zone **1AU** correspond aux secteurs de développement pour l'habitat dans lesquels peuvent être admis des commerces et activités compatibles avec l'habitat.

Ces zones doivent faire l'objet d'un aménagement cohérent compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

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

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

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

- Commerce de gros

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

- Entrepôt

#### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire
- Les aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

### **Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les constructions et aménagements sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (pièce 4b - Orientations d'Aménagement et de Programmation) et plus particulièrement avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant chaque zone AU.

### **De plus les conditions supplémentaires sont demandées pour les constructions suivantes**

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

Activité de service avec clientèle

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

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

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

A condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

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

## ZONE A

La zone **A** correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limité :

- Le secteur **Ax** identifiant une zone où est implantée une activité non agricole existante

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

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

- Exploitation forestière

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

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle, sauf dans le secteur **Ax**
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

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

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

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

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau

- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Pour les constructions à destination de « exploitation agricole et forestière », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

### Exploitation agricole

**Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

**Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole** agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Toute constructions à usage d'habitation**, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou proche du bâtiment technique existant et ne pourra dépasser 150m<sup>2</sup> de surface de plancher. La distance éventuelle entre l'habitation et le bâtiment technique devra être justifiée, sans toutefois pouvoir excéder 100mètres.

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

### Logement - Hébergement

**Les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les extensions aux habitations existantes** sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol de l'habitation existante soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.5 m.

De plus, dans le secteur **Ax**, l'aménagement de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, et les constructions nouvelles dont la destination est « activité de service avec clientèle » sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

**Les constructions existantes** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les extensions et les annexes** sont autorisées sous réserve de la condition suivante :

- L'extension des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 50% de l'emprise au sol existante avant l'approbation du PLU et que leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.
- Les annexes des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur leur emprise au sol cumulée ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- La hauteur maximum des extensions est celle du bâtiment existant (hors éléments techniques ponctuels)
- La hauteur maximum des annexes est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)

**Les constructions nouvelles** nécessaires à la poursuite de l'activité existante dans le secteur sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup>.
- La hauteur maximum des constructions est de 3.5 mètres à l'égout du toit (hors éléments techniques ponctuels)
- Elles ne peuvent faire l'objet de changement de destination.

**RAPPEL : Les constructions autorisées, avec ou sans condition, au titre des articles 1 et 2 doivent aussi répondre aux autres prescriptions de l'ensemble du présent règlement.**

**Tableau résumant les destinations autorisées**

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

## ZONE N

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

### Article I - Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Pour les constructions**

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

- Exploitation agricole

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

- Artisanat – commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services avec clientèle
- Hébergement touristique et hôtelier
- Cinéma

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

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

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

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

### **Pour les aménagements**

- Création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- Aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- Aménagement d'un golf,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire

## **Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

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

### Logement - Hébergement

**Les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Les extensions aux habitations existantes** sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol de l'extension d'une habitation soit supérieure à 50 m<sup>2</sup> ;
- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

**Les annexes aux habitations existantes** sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup>.
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.5 m.

**Tableau résumant les destinations autorisées**

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



## ARTICLES 3 A 5 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3





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

- **Article 3 – Desserte par les voiries publiques ou privées**
- **Article 4 – Desserte par les réseaux**
- **Article 5 – Infrastructure et réseaux de télécommunication**

## DEFINITIONS GENERALES

### ABSENCE DE RESEAUX

#### **Article L111-1 – Absence de réseaux:**

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

*Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.*

### REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE VOIRIE

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

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

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

## **FOSSE D'ÉCOULEMENT ET PERMISSION DE VOIRIE**

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

# ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

## POUR TOUTES LES ZONES

### Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Des divisions parcellaires peuvent être refusées si elles conduisent à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

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

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

### Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

- à l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.
- à l'utilisation des engins de déneigement
- à la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur largeur doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 7 mètres de largeur. Par plate-forme on entend la chaussée et les bas-côtés ou trottoirs.

## ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### POUR TOUTES LES ZONES

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

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

#### **Assainissement eaux usées**

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### **Défense incendie**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

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

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

## **Electricité et télécommunication**

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

## ARTICLE 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

### POUR TOUTES LES ZONES

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





## ARTICLES 6 A 10 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 6, 7, 8, 9 et 10, à savoir :

- **Article 6 – Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- **Article 7 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**
- **Article 8 – Implantation des constructions sur un même tènement**
- **Article 9 – Emprise au sol**
- **Article 10 – Hauteur des constructions**

## DEFINITIONS GENERALES

### EMPRISE AU SOL

#### Définition du lexique national de l'urbanisme

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

## ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### ZONE UA

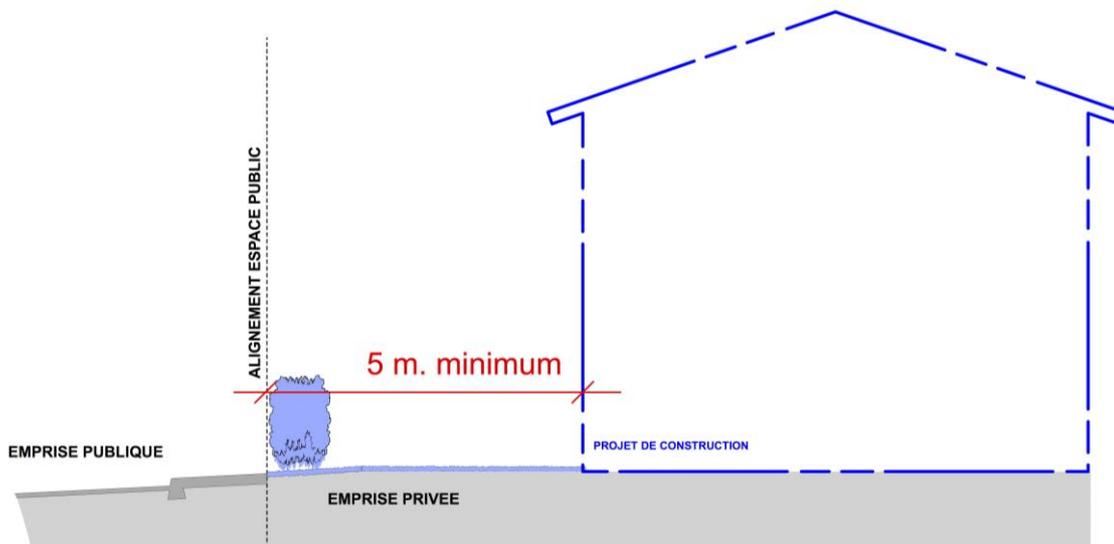
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines afin de conserver l'effet de rue en tenant compte des contraintes liées à la sécurité.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Lorsqu'une construction déjà existante assure la continuité de l'effet de rue.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

### ZONE UB, UBnd, AU et N

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins **cinq mètres** par rapport à l'alignement.



Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

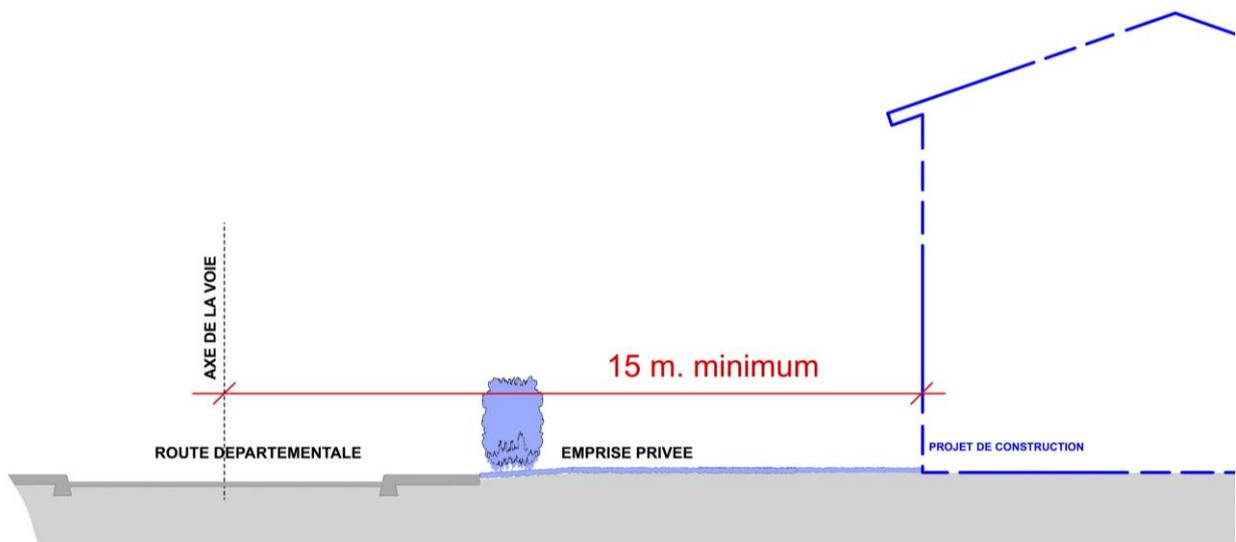
- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Dans le cas de la reconstruction à l'identique après sinistre

## ZONE UE

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- **Routes départementales : 15 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie



Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

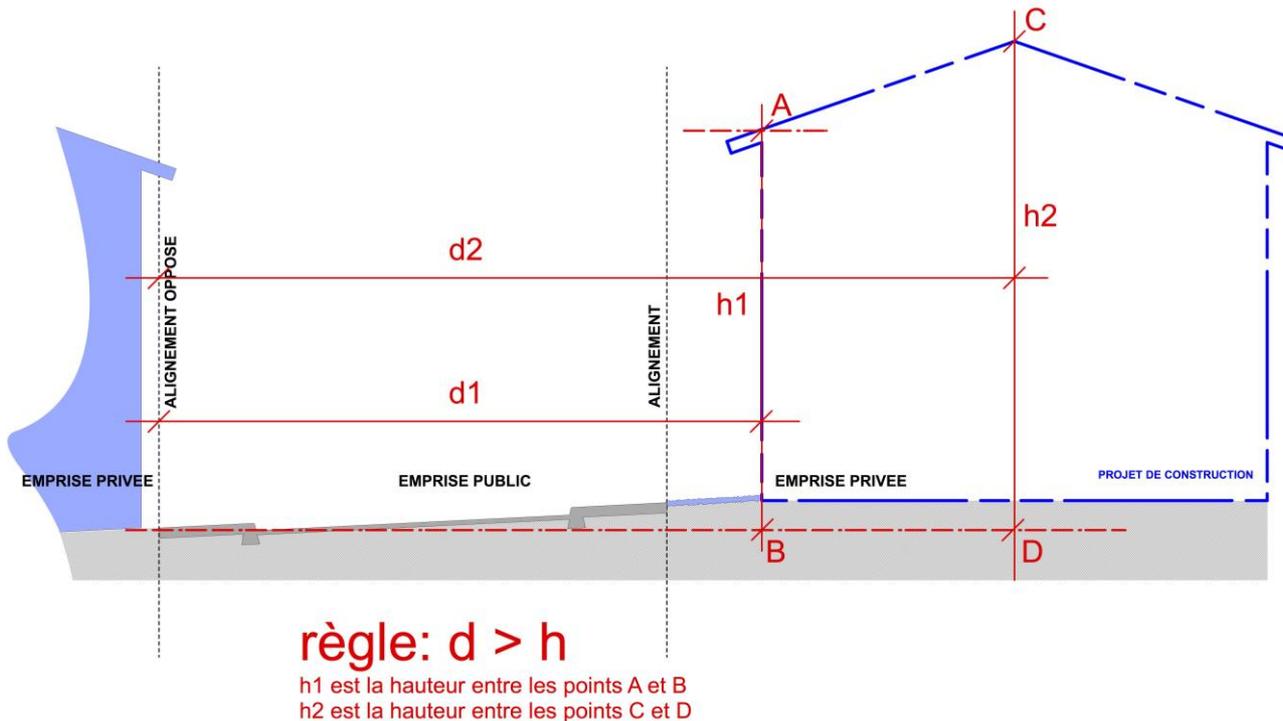
- Dans le cas de l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture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

## ZONE A

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- **Routes départementales : 15 mètres** minimum par rapport à l'axe de la voie (voir schéma ci-dessus)

- **Autres emprises publiques :** la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement opposé qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



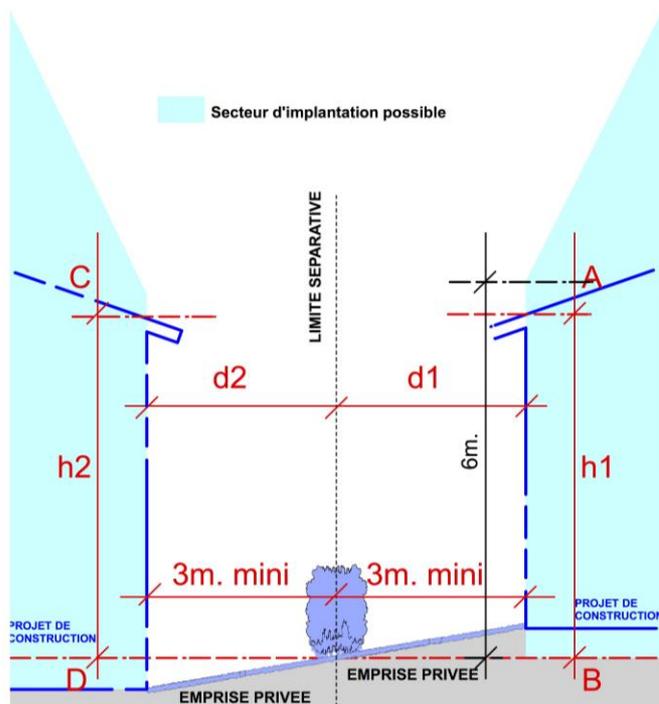
Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

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

## ARTICLE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### ZONES UA, UB, UBnd, UE, AU et N

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).



**règle:  $d > h/2$**

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

L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

Pour les piscines, le bord du bassin ne peut être implanté en limite séparative et il doit respecter un recul minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

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

## ZONES A

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ). ( voir schéma de la page précédente)

L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 15 m<sup>2</sup>.

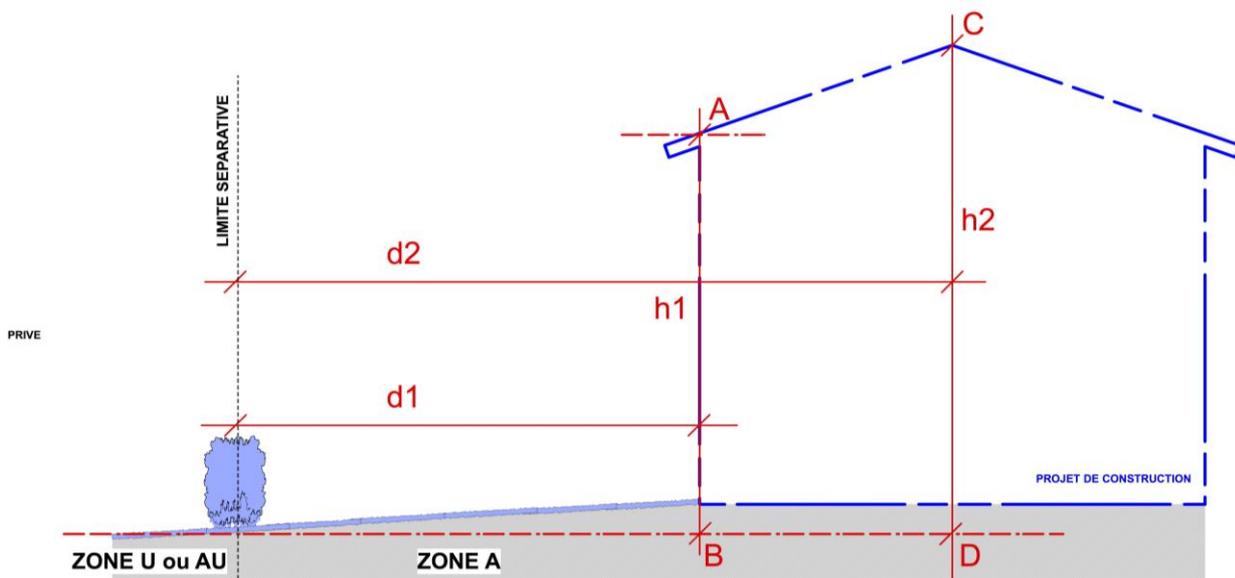
Pour les piscines, le bord du bassin ne peut être implanté en limite séparative et il doit respecter un recul minimum de 2 mètres.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

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

### Cas particulier d'une parcelle limitrophe classée en zone U ou AU

L'implantation en limite séparative est interdite dans le cas où la parcelle voisine est classée en zone U ou AU, dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de l'alignement qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points.



**règle:  $d > h$**

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

## ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT

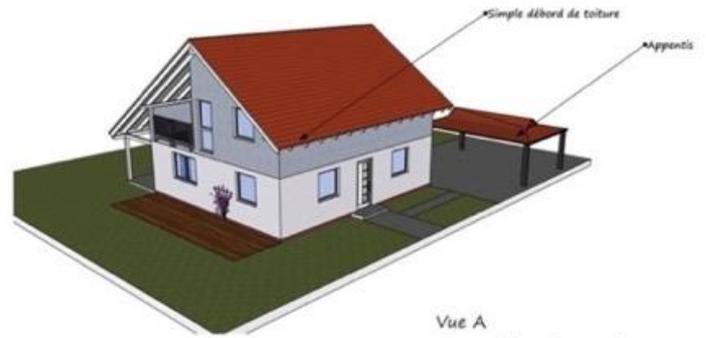
### TOUTES ZONES

La distance minimum entre deux bâtiments à destination de logement (hors annexes) doit être de 3 mètres.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

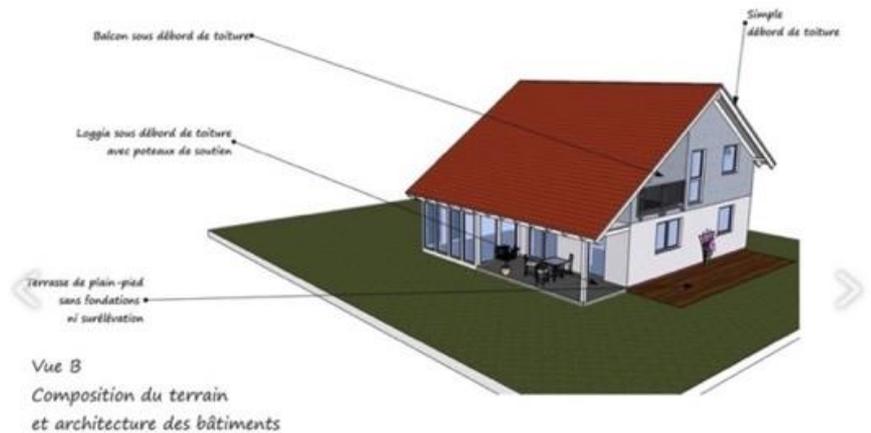
L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**(Lexique national d'urbanisme)**



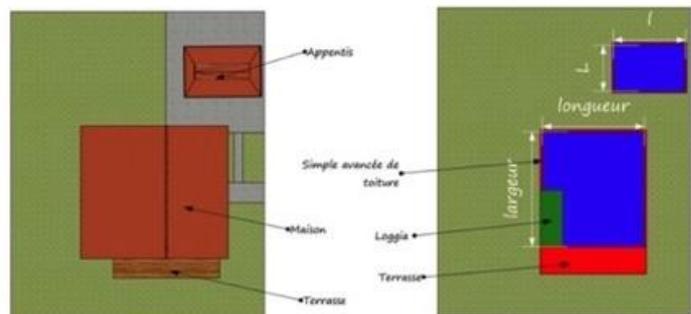
Vue A  
Composition du terrain  
et architecture des bâtiments

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol



Vue B  
Composition du terrain  
et architecture des bâtiments

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol



EMPRISE AU SOL =

- Surface au sol occupée par la construction
- + ■ Tous les débords, surplombs ou surfaces couvertes
- ■ Simples avancées de toiture, éléments de modénature (décor en façade) et terrasses de plain pied si découvertes

$L \times l =$  aire formée par l'emprise au sol (débords et surplombs inclus, en prenant en compte l'épaisseur des murs)

Eléments de débord ou de surplomb = tous les éléments en saillie de l'ouvrage, même non-clos

Exemples :  
Avancées en façade  
Balcons  
Coursives  
Loggias ...

Méthode de calcul simple de l'emprise au sol

## UA,UE,AU,A et N

Non règlementé

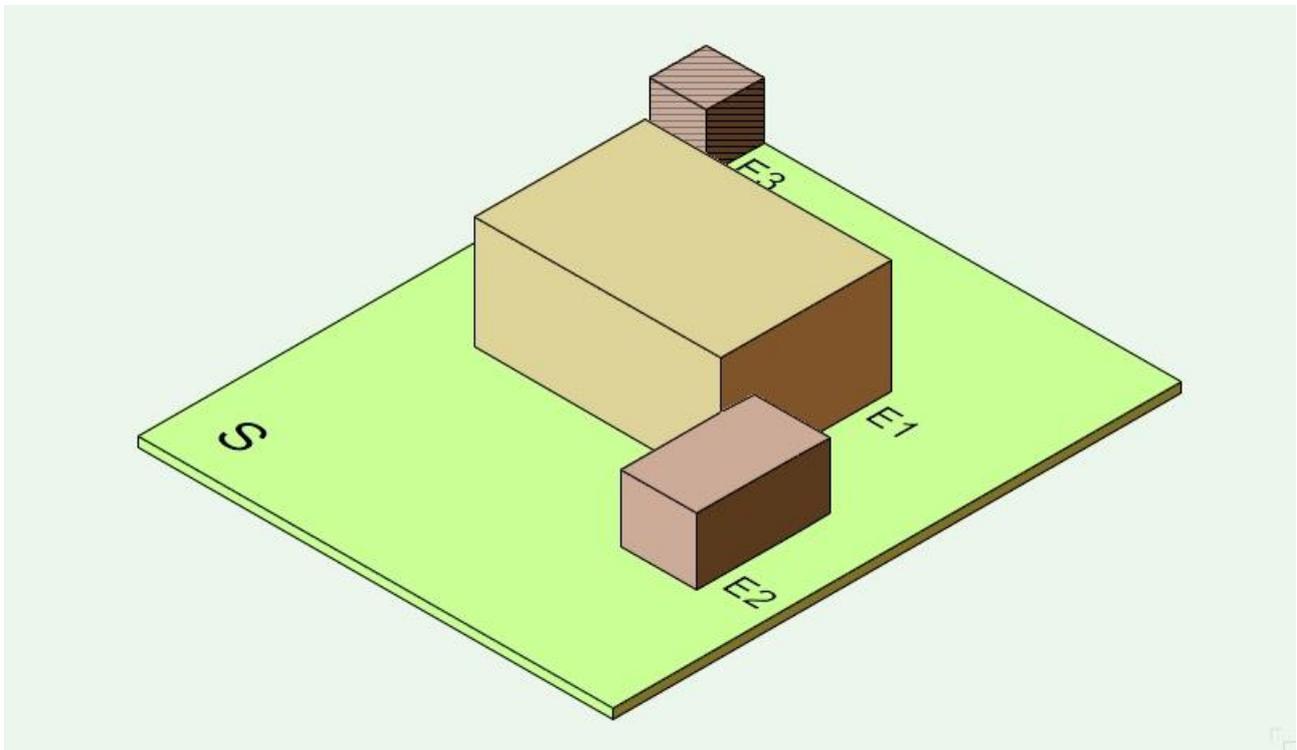
## UB et UBnd

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est de **0,30**. Il ne s'applique pas pour les constructions à destination de « commerces et activités de service » et « d'équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans tous les cas, les surfaces des piscines ne rentrent pas dans le calcul du CES.

Cas des constructions existantes atteignant ou dépassant le CES autorisé : Les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils n'augmentent pas le CES existant.

Dans le cas d'une réhabilitation d'une construction existante, l'isolation par l'extérieur n'entre pas dans le calcul du CES



Règle :  **$E1 + E2 + E3 \dots etc < 0.3 \times S$**

**S** Surface du terrain

**E1, E2, E3...** Emprise au sol de chaque bâtiment en volume.

## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### ZONE UA, UB, UBnd, UE et N

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de la toiture (y compris acrotères) en cas de toiture terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des constructions est de 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage
- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre

### ZONE AU

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de la toiture (y compris acrotères) en cas de toiture terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des constructions est définie par les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### ZONE A

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou au point le plus haut de la toiture (y compris acrotères) en cas de toiture terrasse. Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation est de 7 mètres.

La hauteur maximum des constructions à destination d'activité est de 12 mètres.

Une hauteur différente peut être admise :

- Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale pour le maintien de la ligne de faîtage
- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- Dans le cas d'équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)



# ARTICLES 11 ET 12 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

# 5





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

- **Article 11 – Caractéristiques architecturales des façades et toiture, ainsi que les clôtures**
- **Article 12 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

## DEFINITIONS GENERALES

### REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés dans l'article 11 ci-après. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### BATIMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19:

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19» (pièce 4f du présent dossier de PLU).

#### **Article L151-19:**

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

#### **Article R421-23:**

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

*(...)*

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

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

## **OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

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

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage ou d'abreuvement.

### **Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :**

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

### **Article R111-23 – Performances environnementales et énergétiques:**

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

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

4° *Les pompes à chaleur ;*

5° *Les brise-soleils.*

# ARTICLE 11 – CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES FACADES ET TOITURES, AINSI QUE LES CLOTURES

## UA, UB, UBnd, AU, A et N

### **I.A.1. Prescriptions liées au petit patrimoine**

La notion de « petit patrimoine » est vaste : elle concerne l'ensemble des petits édifices bâtis et édicules construits. Ne sont pas pris en compte ici les bâtiments d'habitation qui relèvent plutôt de la partie générale sur la réhabilitation des bâtiments.

Il s'agit là d'une valeur identitaire pour le territoire local car ces éléments sont une trace de l'histoire du territoire. Ces éléments sont, la plupart du temps, des ouvrages de propriété communale et se trouvent souvent sur le domaine public et s'offre donc facilement au regard du promeneur.



*Calvaire dans l'espace urbain*



*Le poids public*

## **Dispositions**

Les éléments relevant du « petit patrimoine » appartiennent dans la plupart des cas à la collectivité. La problématique première pour la collectivité est donc, pour la collectivité, d'en assurer l'entretien, la réhabilitation éventuelle et la mise en valeur.

Toutefois, dans le cas de projet d'aménagement ou de construction à proximité de ceux-ci, des prescriptions pourraient être inscrites dans le cadre de l'autorisation d'aménagement pour prendre en compte la conservation du point de vue paysager sur bâtiment relevant du petit patrimoine :

- Implantation du bâtiment en projet plus éloignée
- Prescription de couleur ou de détails architecturaux (aspect de toiture ou de façade...) pour que le nouveau bâtiment se fasse discret au regard du petit patrimoine à mettre en valeur.
- Prescription de volume en harmonie avec le petit patrimoine à valoriser.

### **I.A.2. Prescription pour la restauration du bâti ancien d'intérêt patrimonial (avant 1950)**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

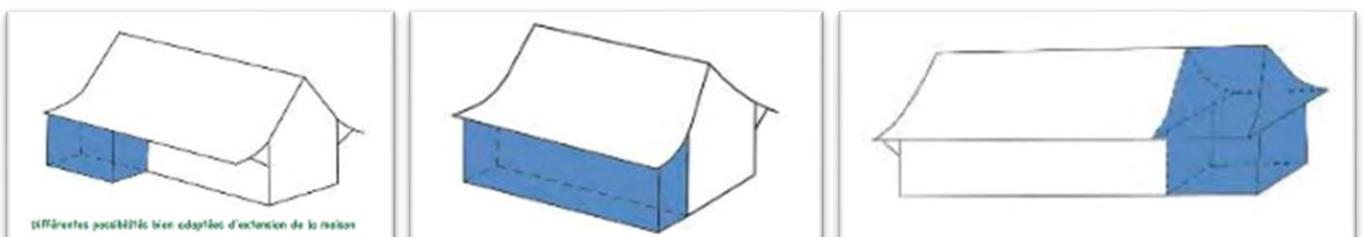
#### **Implantation et volume**

Dans le cas des « fermes », les volumes sont en longueur avec, très souvent, une orientation Nord-Sud.



Figure n° 1 Schéma de volumétrie et d'implantation des fermes, Construire en Bresse – CAUE de Saône et Loire

Le respect du volume suppose de travailler les éventuelles extensions en harmonie avec les proportions du bâtiment initial.



Les extensions des bâtiments existants devront être composées de volumes simples rectangulaires ou carrés pouvant être soit dans la continuité directe des volumes existants, soit de même type accolé avec une rupture en accord avec le bâtiment ancien.

Dans le cas d'annexes non accolées, on s'implantera orthogonalement par rapport aux bâtiments existants.

## **Toitures**

### Pente et forme

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, on se référera à la pente et au matériau existant en toiture dont on privilégiera la conservation.

Toutefois, dans le cas d'une couverture existante avec un matériau de moindre qualité (tôle, fibro-ciment...), toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la toiture, même si elle n'est pas basée sur l'utilisation de tuile (matériau traditionnel du territoire) sera regardée avec intérêt.

Les toitures à un pan sont une bonne solution pour les appentis accolés à la construction.

Les toitures terrasses ou plates ne sont pas du tout caractéristiques du territoire et sont à éviter. Elles peuvent toutefois être une bonne solution dans le cadre d'une réhabilitation pour couvrir de petits volumes en articulation de volumes existants.

Elles peuvent être aussi une bonne solution dans le cas de la création d'une annexe non accolée qui se veut discrète par rapport au bâtiment principal.

Pour les débords de toit, on se référera à ceux du bâtiment existant. On rappellera que dans les bâtiments traditionnels, ils sont importants.

### Matériaux et couleurs

Les aspects et teintes des matériaux de couverture chercheront à se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région, à savoir tuile terre cuite de couleur nuancée rouge.

On recherchera pour la toiture une couleur nuancée mais homogène : le panachage de couleur est interdit.

De même l'utilisation de deux types de tuiles sur un même pan de toiture est à éviter.

Bien évidemment, cette disposition de couleur ne s'applique pas pour les toitures terrasses qui chercheront la plus grande discrétion,

Pour les pergolas, les vérandas et les couvertures des piscines, on pourra aussi travailler avec des matériaux transparents...

L'utilisation limitée d'autres matériaux traditionnels tels que le zinc ou le cuivre peut être aussi envisagée.

En cas de pose de capteurs solaires en toiture, celle-ci doit être étudiée de manière à respecter une bonne intégration. L'ensemble des panneaux devra s'intégrer dans une forme géométrique simple en rapport avec celle de la toiture existante.

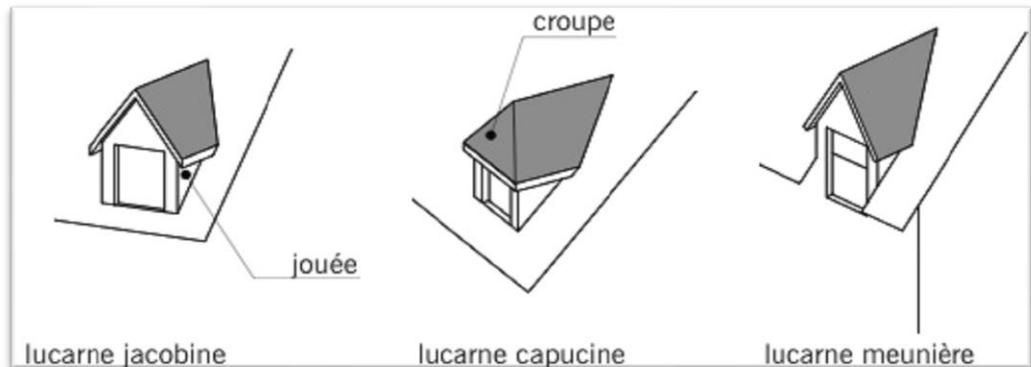
Il convient de rappeler que la pose de capteurs solaires pourrait ne pas être autorisée à proximité de monuments historiques s'il est considéré que cela peut enlever de la valeur au site dans son ensemble.

### Ouvertures en toiture

On rappellera que sur les bâtiments traditionnels on trouve des lucarnes plutôt sur de gros volumes. Ainsi, de manière générale, on préférera les ouvertures intégrées à la pente des

toitures. Celles-ci doivent se faire discrètes et être composées pour donner une image d'ordonnancement (ouvertures alignées et en rapport avec les ouvertures en façade...)

Dans le cas de mise en œuvre de lucarnes, on s'inspirera des types « jacobine », « capucine » ou « meunière ».



En tout état de cause, si des lucarnes sont déjà existantes sur le bâtiment, on s'inspirera de celles-ci pour les nouvelles à mettre éventuellement en place.

Dans le cas de changement de destination pour des bâtiments traditionnels vers un usage d'équipement collectif ou public à valeur symbolique, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

### **Façades**

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, on se référera aux matériaux et couleurs existants dont on privilégiera la conservation. Toutefois, dans le cas de matériaux de moindre qualité (fibro-ciment, bardage métallique...) toute proposition permettant une hausse de la qualité générale de l'aspect de la façade, sera regardée avec intérêt.

Lorsque les façades des bâtiments sont enduites, elles chercheront à se rapprocher d'un nuancier de couleurs proche des teintes du territoire (on se référera à la teinte de la « terre »).

### Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures devront être dessinées en référence au bâti existant.

Pour des bâtiments très ordonnancés, elles devront s'inscrire dans la structure des ouvertures existantes lorsque cela est possible.

Pour des bâtiments moins ordonnancés, on s'inspirera des ouvertures existantes pour éviter de recréer de nouveaux types d'ouverture.

Dans le cas particulier des « fermes » à pans de bois, on s'inscrira dans le rythme du pan de bois qui est à préserver au maximum.

### Volets et volets roulants

Lorsque des volets bois sont existants, il est conseillé de les conserver. Cela est plus particulièrement important pour les façades traitées en enduit ou pans de bois par rapport aux façades en pierre.

La mise en œuvre en réhabilitation de volet roulant doit être faite de sorte que le coffre de volet roulant soit le plus discret possible.

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

### Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,60 m. en limite d'emprise publique (toutefois, elle peut présenter ponctuellement une hauteur plus importante au niveau du portail).
- 1.80 m. en limite séparative

### Aspect des clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.

Elles peuvent être doublée d'une haie vive d'essence régionale (noisetier, charmille, ...)

Les murs en matériaux bruts doivent être crépis, lorsque cela est techniquement nécessaire.

Les enrochements en limite de parcelle sont autorisés dans la mesure où ils ont une réelle fonction de soutènement.

### Généralités

La hauteur et la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'insertion dans le site.

## Prise en compte de la fonction des bâtiments

**Dans le cas de changement de destination pour des bâtiments traditionnels vers un usage d'équipement collectif ou public à valeur symbolique**, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes.

**De même, dans le cas de réhabilitation de bâtiment à usage agricole**, il peut être imaginé une plus grande souplesse dans la mise en œuvre de ces principes pour prendre en compte la dimension fonctionnelle et économique du projet, mais en gardant l'esprit de préservation de la valeur patrimoniale architectural du bâtiment existant en particulier lorsqu'il s'agit d'un bâtiment ancien présentant une maçonnerie en pierre.

## **I.A.3. Autres cas de réhabilitation et constructions nouvelles**

### Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **Toitures**

Les toitures terrasses sont autorisées, sauf en **UA**.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.

Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe (hors cas des toitures-terrasses) doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur des murs existants (clôtures ou bâtiment), ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3 mètres au faîtage.

Les couvertures des constructions à usage d'habitation doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuile terre cuite de couleur nuancée rouge. (hors cas des toitures terrasses). Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de couleur rouge. Le rouge vif est interdit. Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer dans le cas des vérandas, pergola, serres et tunnels agricoles.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant. Un dépassement mesuré du plan du toit est autorisé dans le respect de l'harmonie architecturale du bâtiment.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des toitures-terrasses végétalisées servant à la retenue des eaux pluviales et respectant les principes de l'article L111-16.

Ces règles ne s'appliquent pas pour des tunnels à usage agricole et les serres de jardin.

### **Façades**

Les matériaux de couverture, les façades, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Les murs en matériaux bruts doivent être crépis, lorsque cela est techniquement nécessaire.

Les teintes des façades, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les façades, et les clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

#### Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à :

- 1,60 m. en limite d'emprise publique (toutefois, elle peut présenter ponctuellement une hauteur plus importante au niveau du portail).
- 1.80 m. en limite séparative

### Aspect des clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.

Elles peuvent être doublée d'une haie vive d'essence régionale (noisetier, charmille, ...)

Les murs en matériaux bruts doivent être crépis, lorsque cela est techniquement nécessaire.

Les enrochements en limite de parcelle sont autorisés dans la mesure où ils ont une réelle fonction de soutènement.

### Généralités

La hauteur et la nature des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'insertion dans le site.

## **UE**

### **Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions et les aspects des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

# ARTICLE 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE

## TOUTES ZONES

### **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)**

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

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)

### **Réhabilitation**

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

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

### **Récupération des eaux pluviales**

Dans le cas où le projet de construction entraîne la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m<sup>2</sup>, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m<sup>3</sup> pour la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage, de lavage...



## ARTICLES 13 A 15 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13, 14 et 15, à savoir :

- **Article 13 – Surfaces non imperméabilisées – Espaces libres et plantations**
- **Article 14 – Règles pour les continuités écologiques**
- **Article 15 – Gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

## DEFINITIONS GENERALES

### ZONES HUMIDES

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

### MARES

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

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

### HAIES ET BOISEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE I151623 DU CODE DE L'URBANISME

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

#### **Article L151-23 :**

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

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

#### **Article R421-23 :**

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

*(...)*

*h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de*

*l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.*

## **ESPACES BOISES CLASSES**

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

# ARTICLE 13 – SURFACES NON IMPERMEABILISEES – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

## TOUTES ZONES

### **Obligation de planter :**

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

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : noisetier, charmille ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.

Les opérations de plus de 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminement, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10% de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée.

Les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Dans le cas des aires de stationnement de plus de 10 places, la moitié des places devront être traitées en « stationnement verts », c'est-à-dire de sorte que la moitié au moins du sol constituant la place de stationnement ne soit pas imperméabilisée.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

### **Limitation de l'imperméabilisation et Coefficient de pleine terre**

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

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

	UA	UB/UBnd	UE	AU	A	N
		35%		35%		

### **Les espaces de pleine terre sont ainsi définis :**

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

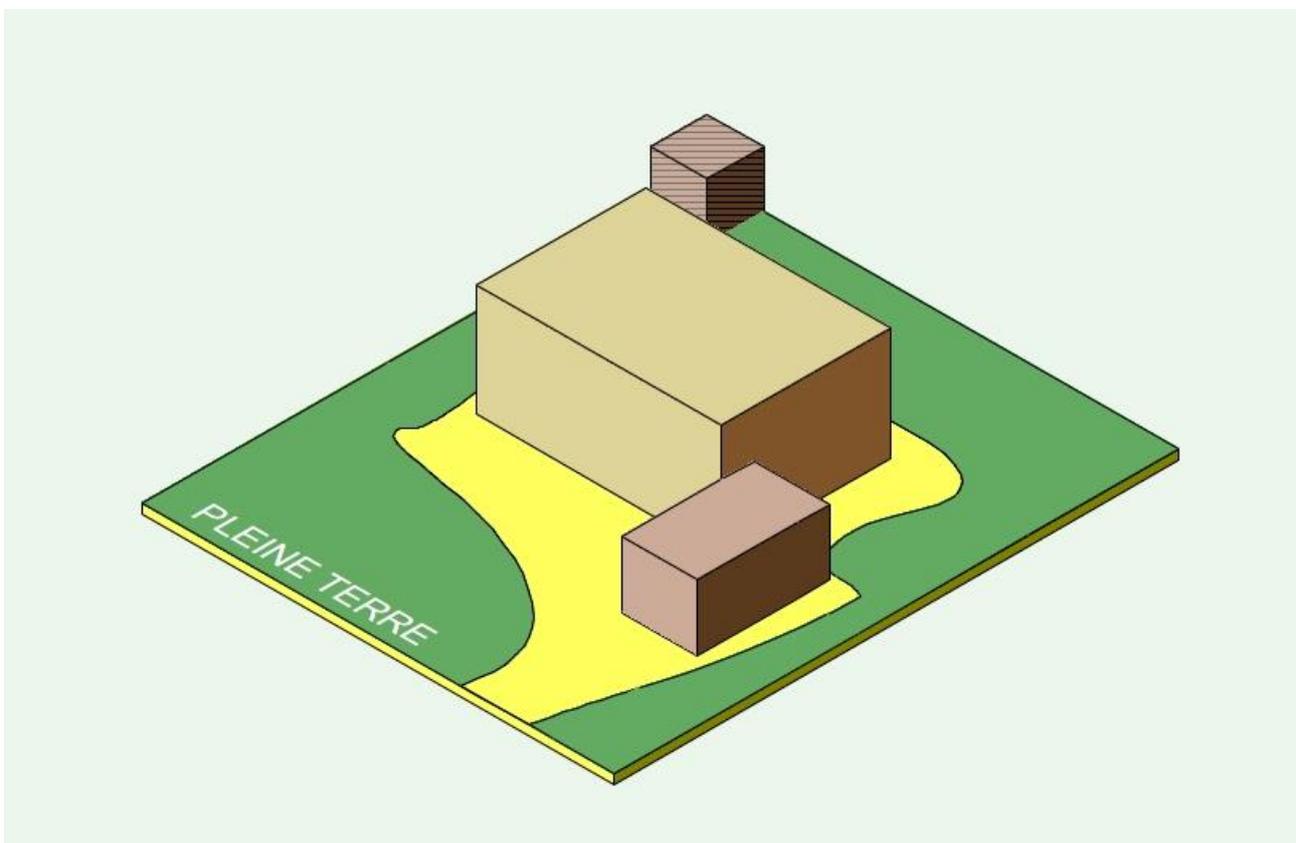
- Son revêtement est perméable à 100 % ;
- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;

- Il doit recevoir des plantations.

Au-delà des parties en pleine terre, il convient pour les aménagements extérieurs de s'interroger sur l'utilisation de matériaux non complètement imperméables (sablé ou gravier pour des voies circulées, bois plutôt que béton pour les terrasses...)

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

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



Surface de pleine terre > 0.35 x Surface de la parcelle

# ARTICLE 14 – REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

## TOUTES ZONES

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

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

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

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

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

**Les zones humides** identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental de l'Ain) doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur

d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

## **ZONES A ET N**

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

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

## ARTICLE 15 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

### TOUTES ZONES

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

Les eaux pluviales seront :

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

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

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



## ARTICLES 16 – STATIONNEMENT

7





Le présent chapitre expose les règles concernant les articles 13, 14 et 15, à savoir :

- **Article 16 – Stationnement**

## DEFINITIONS GENERALES

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### **Article L151-31 – Stationnement pour véhicules électriques :**

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

#### **Article L151-33 – Stationnement pour véhicules électriques :**

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

## ARTICLE 16 STATIONNEMENTS

### ZONES UA

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

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues proportionné aux besoins de l'opération.

**Pour les commerces** d'une superficie inférieure à 150 m<sup>2</sup> de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement.

### ZONES UB ET UBnd

**Pour l'habitat**, il est exigé un minimum de 2 places par logement nouvellement créé.

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules...)

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues proportionné aux besoins de l'opération.

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

**Pour les autres constructions**, les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

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

### ZONES UE, A et N

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



## GLOSSAIRE





**Accès :**

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

**Acrotère :**

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

**Alignement :**

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

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

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

**Annexe :**

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

*(Lexique national d'urbanisme)*

**Arbre de haute tige :**

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

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

**Coefficient d'emprise au sol**

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

**Contigu :**

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

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

**Domaine public :**

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

**Égout de toiture :**

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

**Emprise au sol :**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

*(Lexique national d'urbanisme)*

**Emprises publiques :**

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

**Espaces boisés classés (EBC) :**

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

**Espace de pleine terre :**

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

- Son revêtement est perméable à 100 % ;

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

**Exhaussement :**

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

**Extension :**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

*(Lexique national d'urbanisme)*

**Façade / pignon :**

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

**Faîtage**

Ligne de rencontre haute de deux versant de toiture, ou point le plus haut du versant de toiture.

**Front bâti :**

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

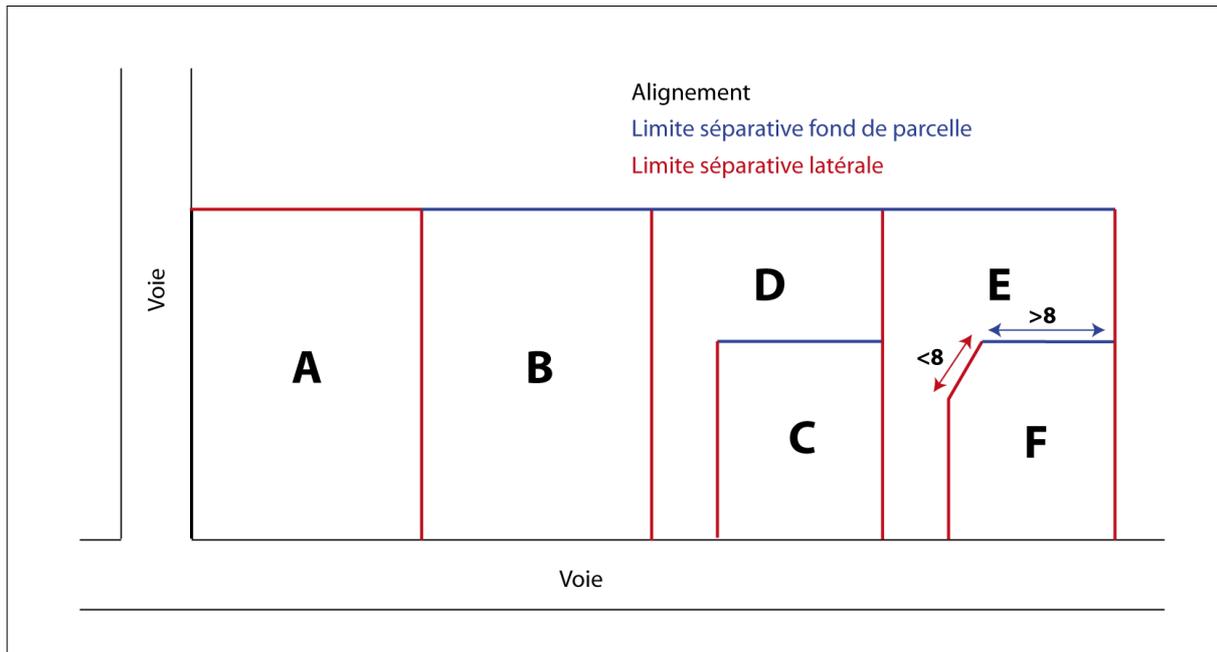
**Limite séparative :**

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

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

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

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



#### Mutualisation du stationnement :

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

#### Plan de prévention des risques d'inondation

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

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

#### Réhabilitation :

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

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

**Sol ou terrain naturel :**

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

**Stationnements automobiles :**

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

**Surface de plancher :**

*R111-22 Code Urbanisme :*

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

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

**Toiture terrasse :**

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

**Voies / voiries :**

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