PÉRONNAS
ville de demain

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PÉRONNAS

RÈGLEMENT ECRIT

TABLE DES MATIÈRES

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES 54

Dispositions applicables à l'ensemble des zones 54

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 67

Dispositions applicables à la zone urbaine de la centralité de Péronnas (UA2) 67

Dispositions applicables aux zones résidentielles denses (UC) 76

Dispositions applicables aux zones résidentielles périphériques (UD) 85

Dispositions applicables aux zones d'équipements (UE) 96

Dispositions applicables aux zones d'activités économiques (UX1 et UY1) 105

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER 114

Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation résidentielle (AUC) 114

Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation d'équipement (AUE2) 123

Dispositions applicables aux zones à urbaniser à vocation économique (AUX1) 131

Dispositions applicables aux zones à urbaniser à long-terme (2AU) 140

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 145

Dispositions applicables aux zones agricoles (A) 145

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 156

Dispositions applicables aux zones naturelles (N) 156

TITRE VII : ANNEXES 168

Annexe 1 : Palette végétale indicative 168

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Péronnas.

2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Péronnas est divisée en :

Zone urbaines (U) :

Article R-151-18 du Code de l'urbanisme

« Peuvent être classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

- **Zone UA2 :** La zone UA2 correspond au centre-bourg de Péronnas. Les tissus urbains sont plus anciens, plus denses et plus mixtes que dans les autres secteurs. Cette zone poursuit un objectif de renforcement de la mixité fonctionnelle et un objectif de densification.
- **Zone UC :** La zone UC correspond à une zone urbaine mixte, comportant des potentialités d'urbanisation. Il s'agit de tissus hétérogènes en terme de densité et d'âge du bâti. Cette zone poursuit un objectif de maintien de la mixité fonctionnelle, en veillant à la compatibilité des activités avec l'habitat, et un objectif de densification.
- **Zone UD :** La zone UD correspond à une zone urbaine à dominante résidentielle, comportant des potentialités d'urbanisation. Il s'agit des tissus périphériques pavillonnaires moins denses que les autres secteurs de la commune. Cette zone poursuit un objectif de maintien du caractère résidentiel et un objectif de préservation des formes urbaines.
    - La zone UD comprend un **sous-secteur UD2**, localisé dans le quartier des Carronnière, caractérisé par des densités urbaines très faibles et une ambiance végétale forte, en lien avec la proximité de la forêt de Seillon. Ce secteur poursuit un objectif de préservation des formes urbaines et des caractéristiques paysagères.
- **Zone UE1 :** La UE1 correspond aux secteurs d'équipements structurants en milieu urbain.
- **Zone UE2 :** La zone UE2 correspond aux secteurs d'équipements sportifs ou de loisirs en périphérie.
- **Zone UX :** La zone UX correspond aux espaces à vocation d'activités économiques, distingués en deux types :
    - Le sous-secteur UX1 correspond aux zones d'activités économiques à dominante industrielle et artisanale. Sur la commune, il s'agit des zones Les Bruyères-Monternoz (également appelée Porte Sud) et Tréfilerie.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Zones à urbaniser (AU)

Article R151-20 du Code de l'urbanisme

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. » Ces zones sont dites « AU » dans le présent document.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » Ces zones sont dites « 2AU » dans le présent document.

- **Zone AUC** : La zone à urbaniser à vocation résidentielle (AUC) correspond aux secteurs de développement résidentiel de la commune.
- **Zone AUE2 :** La zone à urbaniser à vocation d'activités économique (AUE2) correspond aux secteurs de développement des équipements de la commune.
- **Zone AUX1** : La zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUX1) correspond aux secteurs de développement économique de la commune.
- **Zone 2AU** : La zone à urbaniser (2AU) correspond aux espaces d'urbanisation non prioritaires de la commune.

Zones Agricoles (A) :

Article R151-22 du Code de l'urbanisme

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

- **Zone A** : La zone agricole (A) correspond aux espaces agricoles comprenant les terres agricoles, mais aussi les bâtiments d'exploitation. Il s'agit d'une zone dont l'objectif est de permettre au secteur agricole de se développer. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace agricole, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
- **Zone As** : La zone agricole sensible (As) correspond à une zone dont l'occupation du sol est agricole mais pour des raisons de préservation du paysage, de protection des continuités écologiques et de la proximité des réservoirs de biodiversité. L'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Zones Naturelles (N) :

Article R151-24 du Code de l'urbanisme

« Peuvent être classés en zones naturelles ou forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

- **Zone N** : La zone naturelle (N) correspond aux espaces naturels comprenant principalement les espaces naturels et boisés mais aussi les cours d'eau et leurs abords (hors zones bâties). Le principe de cette zone est la préservation des espaces. Elle intègre aussi l'habitat isolé présent dans l'espace naturel, pour lequel des évolutions encadrées et limitées sont possibles.
- **Zone Np** : La zone naturelle protégée (Np) correspond aux zones naturelles protégées pour des raisons écologiques et paysagères.
- **Zone Nl** : La zone naturelle de loisirs (Nl) correspond aux zones de parcs et terrains sportifs.

3 : ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Le règlement s'organise autour de sept grandes parties :

Titre I : Les DISPOSITIONS GENERALES qui définissent les notions mobilisées par le présent règlement

Titre II : Les DISPOSITIONS COMMUNES à toutes les zones

Titre III : Les DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones urbaines

Titre IV : Les DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones à urbaniser

Titre V : Les DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones agricoles

Titre VI : Les DISPOSITIONS APPLICABLES aux zones naturelles

Titre VII : Les ANNEXES du règlement

Les règles qui s'appliquent à chaque zone sur la commune sont divisées en 3 chapitres et 8 articles :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	**ARTICLE 1 :** Constructions nouvelles et affectation des sols **ARTICLE 2 :** Mixité sociale et fonctionnelle
Caractéristiques urbaines, architecturales,	**ARTICLE 3 :** Volumétrie et implantation des constructions **ARTICLE 4 :** Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

environnementales et paysagères	**ARTICLE 5 :** Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **ARTICLE 6 :** Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement
Équipements et réseaux	**ARTICLE 7 :** Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public **ARTICLE 8 :** Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

4 : ADAPTATIONS MINEURES ET PORTÉE DU RÈGLEMENT DU PLU

1/ Opposabilité

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. »

Il n'est possible d'y déroger que dans les cas expressément prévus par la loi.

L'édification et la modification de clôtures et le ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et aux délibérations y faisant référence. Toutefois, l'édification de clôtures agricoles n'est pas soumise à autorisation.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et à la délibération y faisant référence.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli à la suite d'un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans à compter de sa démolition malgré toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve de certaines dispositions, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Les divisions de propriété foncière dans certains secteurs de la commune sont soumises à déclaration préalable en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages conformément à l'article L115-3 du Code de l'urbanisme. Les périmètres d'applications sont définis par délibération et sont annexés au PLU.

2/ Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par la loi.

Les dispositions des articles des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leurs égards.

3/ Modalités d'application du règlement

Articulation des règles entre elles

Pour être autorisé, un projet doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone, ainsi qu'aux règles issues du règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives. En cas de règles contradictoires : les dispositions particulières prévalent, puis les dispositions applicables à la zone, et enfin les dispositions communes à toutes les zones.

Les travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Lors d'aménagement ou de construction sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, le terrain d'assiette considéré pour l'application des règles correspond à l'ensemble des terrains concernés par le projet, même s'ils font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Travaux sur construction existante

Les constructions et leurs abords, ainsi que les différents aménagements établis préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux, sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité de l'existant.

5 : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1/ Dispositions concernant les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques

Risques naturels

La commune est soumise à plusieurs risques naturels :

Risque de retrait et gonflement des argiles (faible à modéré) :

Concernant le risque de retrait et gonflement des argiles, en application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile. Ce décret impose donc la réalisation d'études géotechniques dans les zones d'exposition moyenne au retrait-gonflement des argiles : à la vente ou l'achat d'un terrain constructible et au moment de la construction de la maison.

Le décret n°2019-1223 du 25 novembre 2019 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols a créé une sous-section du Code de la construction et de l'habitation pour définir les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

Un guide présentant les préconisations à mettre en œuvre pour les constructions concernées par cet aléa est annexé au présent PLU. La carte de l'aléa est également annexée au PLU.

Risque sismique (modéré) :

L'aléa sismique sur la commune est évalué à 3/5, soit modéré. Les effets principaux du zonage sismique pour la commune de Péronnas sont :

- les vendeurs et bailleurs ont l'obligation d'informer les acquéreurs et locataires de bien immobilier sur l'existence d'un risque naturel ou technologique potentiel,
- l'application de règles de classification et de construction parasismique, variables suivant le type de construction. Ces règles normalisées sont définies par l'arrêté ministériel du 22 octobre 2010,
- l'obligation de produire deux attestations pour les bâtiments de catégories[1] II, III et IV : une première lors de la demande de permis de construire et une deuxième lors de la déclaration d'achèvement.

Une fiche informative est annexée au présent PLU.

Risques technologiques

Certains secteurs du PLU sont exposés à des risques technologiques. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant aux servitudes d'utilité publique associées. Sur la commune, le risque est présent le long des routes départementales D1083 et D117, ainsi qu'au-dessus du gazoduc reliant Etrez à Balan et le long du pipeline d'éthylène Feyzin-Tavaux. Concernant spécifiquement le risque de transport de matière dangereuse, ce risque est à prendre en considération en cas de renforcement de l'urbanisation dans ces secteurs. Il est actuellement encadré par une servitude d'utilité publique : voir les *dispositions concernant les servitudes d'utilité publique* pour compléments.

2/ Dispositions relatives à la mobilité

Voies départementales

Les projets situés en façade de routes départementales doivent respecter les dispositions du règlement départemental de voirie (consultable sur le site du Département de l'Ain – Lien de consultation). Le département est consulté lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

[1] Catégories de bâtiments définies par l'Article R563-3 du Code de l'Environnement

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Voies classées à grande circulation

À date, une voie est classée à grande circulation sur la commune, la D117.

Les voies à grandes circulations sont définies par décret, et peuvent être révisées. La liste actualisée est disponible sur le site des services de l'État dans l'Ain (www.ain.gouv.fr). Lien de consultation.

Article L. 111-6 du code de l'urbanisme :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 et de son décret d'application du 30 mai 1995, l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 a mis à jour la liste des différentes voies génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune.

Les bâtiments édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions :

- De la loi n°92-14444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- Du décret 95-20 du 9 janvier 1995 relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements,
- Du décret 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres,
- De l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

L'arrêté recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent PLU.

Autour de ces voies, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs seront exigées lors de toute demande de permis de construire. Les secteurs affectés par ces voies bruyantes sont les suivants :

- Pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.
- Pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- Pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche.

Les arrêtés fixant leurs dispositions et les cartographiques afférentes sont portés en annexe du présent PLU. Les tronçons inscrits au sein de l'arrêté concernent certaines portions des voies suivantes : D1075, D1083, D117, D117A, la rue Jean Mermoz et la voie ferrée est de la commune (Bourg-en-Bresse – Ambérieu).

Par ailleurs, le département de l'Ain a approuvé un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) 4ème échéance (2024-2029) visant à informer le public sur l'état des lieux des bruits dans l'environnement, les actions mises en œuvre et les actions programmées pour la prévention et la réduction des bruits dans l'environnement. Ce document est annexé au PLU.

3/ Dispositions concernant les servitudes d'utilité publique du territoire

Monument Historique

La commune de Péronnas est concernée par un Monument Historique Inscrit, le Château du Saix. Il est inscrit en totalité. À défaut de périmètre délimité, la protection au titre des abords s'applique aux immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique à moins de 500 mètres de celui-ci. Ce périmètre peut être transformé en périmètre délimité des abords.

Les travaux projetés dans les abords des monuments historiques sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des Bâtiments de France. Ce dernier s'assure que le projet ne porte pas atteinte au monument historique ou aux abords.

L'arrêté préfectoral est annexé au présent PLU.

Captage des Vavres

Un PPC (périmètre de protection des captages) est un dispositif rendu obligatoire par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (article L-1321-2 du code de la santé public). Il constitue la limite de l'espace réservé réglementairement autour d'un captage utilisé pour l'alimentation en eau potable, après avis d'un hydrogéologue agréé. Ce périmètre vise à prévenir les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses sur un point de prélèvement d'eau pour la consommation humaine.

La protection de la ressource en eau est une priorité pour la production d'eau potable. Contre les pollutions locales, ponctuelles et accidentelles, la réglementation instaure ainsi des périmètres de protection autour des captages d'eau (article L.1321-2 du code de la santé publique), mis en œuvre par les Agences Régionales de Santé (ARS) :

- **Le périmètre de protection immédiate (PPI**) : site de captage interdit d'accès au public. Toutes les activités y sont interdites hormis celles relatives à l'exploitation et à l'entretien de l'ouvrage de prélèvement de l'eau et au périmètre lui-même. Son objectif est d'empêcher la détérioration des ouvrages et d'éviter le déversement de substances polluantes à proximité immédiate du captage.
- **Le périmètre de protection rapprochée (PPR)** : secteur plus vaste pour lequel toute activité et/ou tout rejet susceptibles de provoquer une pollution y sont interdits. Son objectif est de prévenir la migration des polluants vers l'ouvrage de captage.
- **Le périmètre de protection éloignée (PPE)** : ce périmètre recouvre l'ensemble de l'Aire d'Alimentation du Captage (AAC). Certaines mesures de précautions sont prises pour éviter une pollution de la ressource en eau.

Cette servitude est annexée au présent PLU. Les prescriptions de la DUP de protection des captages s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que les règles du présent règlement.

Domaine public ferroviaire

La commune de Péronnas est traversée par les lignes ferroviaires suivantes :

- Ligne n° 883000-1 exploitée de Mâcon à Ambérieu

- Ligne n° 886000-1 exploitée de Lyon-St-Clair à Bourg-en-Bresse

Ces lignes sont génératrices de servitudes d'utilité publique de protection du domaine public ferroviaire et de visibilité aux abords des passages à niveau.

Servitudes de protection du domaine public ferroviaire

L'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

En particulier, le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise.

Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral.

Les servitudes ferroviaires sont annexées au présent PLU.

Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les dispositions mentionnées aux articles L. 114-1 à L. 114-6 du code de la voirie routière prescrivent des servitudes de visibilité « applicables, à la diligence de l'autorité gestionnaire de la voie, aux propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée ».

Les servitudes de visibilité comportent, suivant le cas :

1° L'obligation de supprimer les murs de clôtures ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau au plus égal au niveau qui est fixé par le plan de dégagement. Ce plan détermine, pour chaque parcelle, les terrains sur lesquels s'exercent des servitudes de visibilité et définit ces servitudes.

2° L'interdiction absolue de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan de dégagement ;

3° Le droit pour l'autorité gestionnaire de la voie d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

SNCF RESEAU doit être consultée préalablement à tout travaux d'urbanisation et/ou routier à proximité d'un passage à niveau car des prescriptions spécifiques sont à respecter. La collectivité territoriale est tenue d'évaluer l'impact de ces projets sur le volume et la nature des flux appelés à franchir les passages à niveau de la zone d'étude.

D'une manière générale, il convient de saisir toute opportunité de suppression de passage à niveau. Ainsi, les projets d'extension des zones urbaines ou d'aménagements ne devront en aucun cas aggraver la complexité des futures opérations de suppression des passages à niveau.

Ainsi, tout projet qui serait susceptible d'accroître le trafic et ou d'en modifier la nature doit faire l'objet d'une concertation avec SNCF Réseau, en vue de déterminer les aménagements nécessaires à la conformité du passage à niveau.

Les servitudes ferroviaires sont annexées au présent PLU.

Canalisations de transport de gaz

Le passage des canalisations et installations annexes de gaz suivantes sur la commune de Péronnas ou à proximité génèrent une servitude relative à la maitrise de l'urbanisation, et une servitude d'implantation et de passage :

Nom Canalisations
Alimentation BOURG-EN-BRESSE CI TREFILEUROPE
ARS -BOURG
Alimentation PERONNAS DP BOURG
ARS -BOURG
EST LYONNAIS

Nom Installations annexes
BOURG-EN-BRESSE CI ARCELORMITTAL WIRE FRANCE
PERONNAS DP BOURG
ST-DENIS-LES-BOURG COUP PDT DP
SAINT-REMY SECT PDT

Pour la servitude relative à la maitrise de l'urbanisation, toute demande d'autorisation d'urbanisme doit être communiquée à NatranGaz pour validation préalable en application de l'article R555-30-1 du Code de l'Environnement. La compatibilité du projet avec la servitude devra être démontrée. Par ailleurs, les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur sont interdits ou conditionnés selon la distance à l'ouvrage. Se référer à la servitude annexée au PLU.

Pour la servitude d'implantation et de passage, deux bandes sont délimitées :

- Une « bande étroite » pour laquelle un principe d'interdiction des constructions, des plantations et des aménagements est appliqué. Cette bande permet l'enfouissement de la canalisation et son entretien.
- Une « bande large » pour laquelle NatranGaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations.

Se référer à la servitude annexée au PLU.

Canalisation de transport d'éthylène

La canalisation d'éthylène ETEL dispose d'une servitude de passage à l'instar des canalisations de gaz de la commune. Les principes sont les mêmes : une bande étroite ne doit pas être construite, plantée ou aménagée, elle est dédiée à la canalisation et ses installations annexes, et une bande élargie doit permettre l'accès à l'ouvrage par les techniciens.

Se référer à la servitude annexée au PLU.

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

2/ Dispositions relatives au patrimoine

Le patrimoine bâti

Catégories	Représentation	Prescriptions
Bâtis remarquables Article L 151-19 du Code de l'urbanisme		Les bâtis remarquables repérés sur le plan graphique doivent être conservés et mis en valeur. Les démolitions sont interdites à l'exception des cas suivants : - démolitions partielles lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc.) ; - démolitions partielles ou totales pour des constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation, ou d'immeubles insalubres en application du code de la santé publique. A l'occasion de la réhabilitation, de ravalement de façade ou de modification d'un bâtiment repéré, les travaux doivent être conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique ou historique, ainsi qu'en protégeant, restaurant et mettant en valeur ses différents éléments décoratifs : les modénatures (corbeaux, moulures, corniches, entablements…) et les ferronneries. Les ouvertures doivent conserver leurs dimensions et leur ordonnancement. Leur suppression ou modification ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité ou d'accessibilité. Les nouvelles ouvertures zénithales doivent être intégrées à la pente du toit. Les encorbellements sont maintenus. Dans le cas particulier des bâtiments à colombages, les ouvertures s'inscriront entre les pans de bois afin de les préserver au maximum. Les extensions doivent s'accorder aux couleurs et matériaux de la construction principale. Elles ne doivent pas dépasser le gabarit de la construction principale (hauteur, profondeur et longueur du bâti). L'ajout d'édicule technique (climatiseur, bouche de ventilation…) ou la pose de dispositif de production d'énergie sur la construction doivent être les plus discrets possibles. L'installation de volets roulants extérieurs doit être la plus discrète possible : les coffres doivent être

Catégories	Représentation	Prescriptions
		obligatoirement encastrés dans les encadrements des fenêtres et interdits en saillie de façade. Les matériaux et couleurs doivent s'accorder à ceux de la construction principale.

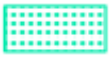
3/ Dispositions relatives à l'environnement

Le document d'aménagement de la Forêt de Seillon

La forêt de Seillon est une forêt domaniale (propriété de l'État) et est donc soumise au régime forestier. Le document d'aménagement de la foret en vigueur a été approuvé en 2009 et couvre la période 2009-2028. Il définit les choix de gestion de la foret à long-terme et les actions à mener.

Les milieux humides et aquatiques

Catégories	Représentation	Prescriptions
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Les zones humides constituent des réservoirs de biodiversité et participent au patrimoine naturel et au fonctionnement hydrologique de la commune. Les zones humides sont a priori inconstructibles et répondent à la règlementation édictée ci-dessous. Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - Tout exhaussement et affouillement de sol ; - Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - Tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. Sont admis sous conditions : - Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment ; - Les travaux relatifs à la sécurité des personnes, aux actions d'entretien et de restauration de la zone humide Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'État n°386325 du 22 février 2017 est requise. Si la zone humide est confortée, la règlementation préalablement exposée s'applique. *NB : Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur (SDAGE, SAGE, …) devront être réalisées par le porteur de projet, intégrant également un suivi de la mise en œuvre des mesures.*

Catégories	Représentation	Prescriptions
Mares Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Les mares identifiées sont strictement protégées, ainsi que leurs abords dans un rayon de 50m à partir du bord de la mare. Les affouillements et exhaussements sont strictement interdits au sein de ces espaces. Tout imperméabilisation ou artificialisation des mares et de leurs abords sont interdites. Le comblement des mares est interdit. En cas de besoin, les mares peuvent être déplacées sous réserve que cela soit au sein de la même unité foncière et dans les mêmes proportions. Les berges des mares doivent être maintenues le plus naturellement possible, avec au moins une berge L'entretien et la gestion des mares sont autorisés. *NB : Dans le cas où la dégradation ou la destruction d'une mare est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur (SDAGE, SAGE, …) devront être réalisées par le porteur de projet, intégrant également un suivi de la mise en œuvre des mesures.*

Les jardins familiaux au titre de l'article L.151-23

Catégories	Représentation	Prescriptions
Jardins familiaux Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs inscrits « jardins familiaux » au plan de zonage, seules les constructions des abris de jardin et des locaux collectifs sont autorisés, à condition qu'ils ne soient que strictement nécessaires à l'activité de jardinage.

Le patrimoine végétal au titre de l'article L.151-23

Catégories	Représentation	Prescriptions
Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, abords de cours d'eau, parcs végétalisés publics ou privés représentant un intérêt particulier pour le paysage ou le cadre de vie ainsi que pour le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique de la commune. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : - À l'échelle de l'unité foncière, au moins 80% de la superficie des secteurs identifiés doivent être maintenu en espaces libres perméables, espaces végétalisés ou liaisons douces non imperméabilisées ; - Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, diagnostic justifiant d'un état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes), précédé d'une déclaration préalable et être compensé par la plantation de deux arbres d'une force minimale de 14.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Alignements d'arbres et haies à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Concernant les alignements d'arbres protégés, le principe de plantation en alignement doit être préservé. Les arbres peuvent être remplacés ou abattus : - Pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou du fait d'un mauvais état sanitaire justifié par un diagnostic phytosanitaire, - Sous réserve que les nouveaux sujets soient d'essences locales et générant une ombre portée réduisant les phénomènes d'îlot de chaleur. Toute intervention (coupes et abattages d'arbres) est soumise à déclaration préalable. Tout abattage d'arbres pour raisons sanitaires devra être justifié par un diagnostic sanitaire. Les alignements identifiés au plan de zonage : • Peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 2 pour 1 • Doivent maintenir un entretien régulier et adapté La force des arbres devra être de minimum 14. Les haies monospécifiques sont interdites. La compensation devra se faire prioritairement sur site. En cas d'incapacité technique, la localisation sera à valider par la commune.
Haies bocagères à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Toute intervention (coupes et abattages d'arbres) est soumise à déclaration préalable. Tout abattage d'arbres pour raisons sanitaires devra être justifié par un diagnostic sanitaire. Les haies : • Peuvent être déplacées et doivent être remplacées en cas de destruction pour un ratio de 1 pour 1 • Le percement est possible pour permettre la création d'accès si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie Les haies monospécifiques sont interdites. Des exceptions sont autorisées pour raisons techniques de gestion et d'entretien (coupes d'éclaircies) sans remettre en cause la pérennité de la haie.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Arbres remarquables Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Les arbres remarquables localisés au plan de zonage doivent être préservés, sauf pour motif d'intérêt général lié à la sécurité ou du fait d'un mauvais état phytosanitaire. Les constructions réalisées sur les terrains concernés doivent être conçues pour assurer la préservation des spécimens protégés. Les aménagements ou revêtements des sols ainsi que les clôtures à proximité des arbres identifiés doivent être conçus et réalisés de manière à assurer la perméabilité du sol aux abords et à ne pas endommager leurs systèmes racinaires. Toute intervention (coupes et abatages d'arbres) est soumise à déclaration préalable. Tout abattage d'arbres pour raisons sanitaires devra être justifié par un diagnostic sanitaire. La compensation devra se faire prioritairement sur site, à raison de 2 arbres plantés pour 1 arbre abattu. En cas d'incapacité technique, la localisation sera à valider par la commune. La force des arbres devra être de minimum 14.

4/ Dispositions relatives à la mixité fonctionnelle

Catégories	Représentation	Prescriptions
Les linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple Article R.151-16 du Code de l'urbanisme		Les locaux commerciaux et artisanaux situés au rez-de-chaussée le long des voies ou emprises publiques ou privées ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination. Cette protection s'applique sur le bâti existant et aussi sur le bâti à créer, en cas de démolition puis reconstruction sur l'unité foncière. Les locaux situés au rez-de-chaussée le long des voies ou emprises publiques ou privées n'admettent que les sous-destinations suivantes : « artisanat et commerce de détail », « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », « hôtels », « autres hébergements touristiques », « restauration », « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salles d'art et spectacle » et « bureau ». Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage. À titre dérogatoire, le changement de destination d'un rez-de-chaussée avec comme destination « commerces et activités de services » peut faire l'objet d'un changement de destination vers la destination « habitation » lorsque : - Le rez-de-chaussée est avéré vacant depuis plus de 3 ans à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ; - OU La surface de vente du rez-de-chaussée est inférieure ou égale à 30 m² sur l'ensemble de l'unité foncière.

5/ Les autres dispositions

Catégories	Représentation	Prescriptions
Marges de recul Article L151-17 du Code de l'Urbanisme		Les nouvelles constructions, hors annexe, doivent s'implanter *à minima* à la distance de la voie publique déterminée par le trait de recul identifié sur le plan graphique. Le chiffre indiqué sur la marge de recul graphique correspond à la traduction littérale du recul minimal par rapport aux voies et emprises publiques.
Les emplacements réservés Article L151-41 du Code de l'Urbanisme	(1) (2) (3)	Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant un ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par un plan local d'urbanisme (PLU) en vue d'une affectation prédéterminée, qui peut être : - Pour des voies ou ouvrages publics (1), - Pour des installations d'intérêt général (2), - Pour du logement social ou pour la mixité sociale (3). Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. Les emplacements réservés sont listés et identifiés au plan de zonage.

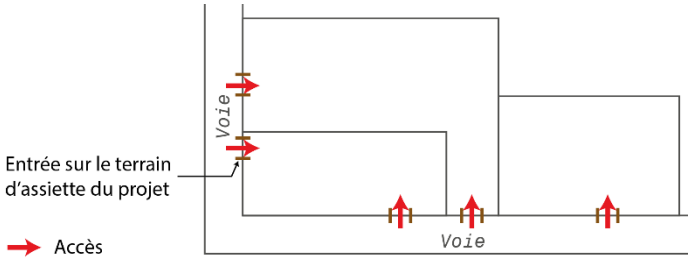
Catégories	Représentation	Prescriptions
Bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N Article L.151-11 du Code de l'Urbanisme		Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions suivantes : - Pour le changement de destination n°1 concernant la parcelle C46, le changement de destination s'effectuera vers la destination « Commerce et activités de services » - Pour le changement de destination n°2 concernant la parcelle A2100, le changement de destination s'effectuera vers la destination « Habitation ». - Pour le changement de destination n°3 concernant la parcelle C407, le changement de destination s'effectuera vers la destination « Exploitation agricole et forestière » ou vers la destination « Commerce et activités de services » Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Catégories	Représentation	Prescriptions
Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global Article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme		Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. Dans le secteur concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global délimité au règlement graphique, les constructions nouvelles sont interdites pendant une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. Les extensions et créations d'annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLU travaux sont admises dans les conditions suivantes : - l'emprise au sol des travaux d'extension est limitée à 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ; - l'emprise au sol de l'ensemble des annexes est limitée à 25 m² ; - les travaux n'engendrent pas de création de logement. En outre, les aménagements et installations nouveaux sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires au fonctionnement des services publics ou à la gestion des risques.
Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation Article L.151-7 du Code de l'Urbanisme		Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

6 : LEXIQUE

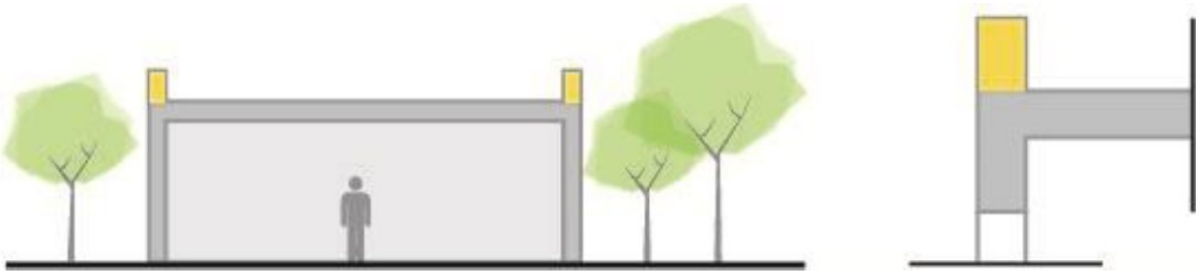
Accès

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, généralement constituée d'un muret, située en bordure des toitures terrasses ou à faible pente, permettant la réalisation des relevés d'étanchéité et constituant des rebords.



Affouillement de sol

Un affouillement consiste en un creusement de terrain par extraction de terre.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme.

S'ils ne sont pas liés à un permis de construire, ces travaux sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- Déclaration préalable : si hauteur > 2 m et superficie d'au moins 100m². (voir : article R. 421-23 du code de l'urbanisme).
- Permis d'aménager : si hauteur > 2 m et superficie de 2 ha ou plus. (voir : article R. 421-19 du code de l'urbanisme).
- Permis d'aménager : si situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. (voir : article R. 421-20).

NB. Si les exhaussements et affouillements plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu, par

exemple un règlement de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) peut interdire dans une zone toute modification du sol.

Alignement

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

Aménagement

Au titre de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement se définit comme les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.

De manière plus générique, il s'agit de l'action d'aménager, dans le sens de transformer un espace en vue de son occupation/utilisation.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines…). 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.

Arbre de haute tige

Arbre dont la taille dépasse les 6 mètres de hauteur à maturité. Ces arbres doivent être distingués des arbres à plus faible développement appartenant à la strate arbustive.

Lors de la plantation, l'arbre de haute tige doit :

- Mesurer au minimum 2 mètres de hauteur ;
- Avoir une force d'au moins 16 cm, c'est-à-dire un tronc d'une circonférence minimale de 16 cm à 1 m du sol.

Les arbres de haute tige recommandés pour le territoire sont indiqués au sein de l'Annexe 1 : Palette végétale indicative.

Attique

Dernier niveau d'une construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades sur voies et 2 mètres des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol de l'étage inférieur.

Architecture bioclimatique

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été. C'est pour cela que l'on parle également d'architecture "solaire" ou "passive".

En règle générale, il est convenu que l'architecture bioclimatique propose :

- Une maximisation des surfaces vitrées orientées au Sud, protégés du soleil estival par des casquettes horizontales,
- Une minimisation des surfaces vitrées orientées au Nord. En effet, les apports solaires sont très faibles et un vitrage sera forcément plus déperditif qu'une paroi isolée,
- Des surfaces vitrées raisonnées et réfléchies pour les orientations Est et Ouest afin de se protéger des surchauffes estivales.

En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun. En été, c'est la fraicheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour. De manière générale, cette énergie est stockée dans les matériaux lourds de la construction.

Auvent

Construction d'une couverture sans mur périphérique, si ce n'est la paroi qui le supporte.

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux et/ou d'apporter une vue.

Balcon

Plate-forme accessible située au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bandeau

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée, qui s'étend de façon continue sur la longueur d'une façade. Disposés en général au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages, et rompent la monotonie des façades ; ils ont aussi une fonction de protection des façades contre le ruissellement des eaux lorsqu'ils sont suffisamment saillants et munis d'un larmier.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces le plus souvent métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature.

Bâtiment

Un bâtiment est un volume construit couvert et clos, avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur aménageable pour des personnes ou des activités. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol.

Caravane

Véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Césure

Constitue une césure l'espace séparant, sur l'intégralité de leur hauteur, deux parties d'une construction ou deux constructions, situées sur le même terrain. L'espace constituant la césure peut être occupé par des balcons et passerelles dès lors qu'ils préservent les transparences visuelles sur les cœurs d'îlot.

Chaînage

Élément d'ossature horizontal ou vertical des parois porteuses d'un bâtiment ceinturant les murs et empêchant leur dislocation.

Chaîne d'angle

Chaînage vertical à la rencontre de deux murs en angle.

Changement de destination d'une construction

Un changement de destination consiste au passage d'une destination à une autre des cinq destinations prévues par le code de l'urbanisme et décrite page 9 du présent règlement (articles R. 151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme).

Chaussée

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules.

Chien assis

Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien-assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou "demoiselle".

Claire-voie

Caractérise une clôture ou un garde-corps formé d'éléments disjoints laissant du jour entre eux (barreaux, grillage, treillis, palissade…).

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol est un rapport permettant de mesurer la densité d'occupation du sol sur un espace donné.

Le calcul de ce coefficient est obtenu en divisant la surface de l'emprise au sol occupée par l'ensemble des constructions par la surface de l'unité foncière comprenant cet ensemble de constructions.

Coefficient de Biotope (CBS)

Un coefficient de biotope par surface (ou CBS) correspond à un coefficient décrivant la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale d'une parcelle.

CBS = (surface écoaménageable / surface de la parcelle) + bonus écologique

La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :

***Surface écoaménageable** = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + … + (surface de type N x coef. N)*

Une surface **écoaménageable** possède un potentiel d'accueil de la biodiversité et de perméabilité du sol. Elle est pondérée à partir des différents coefficients relatifs aux types de surfaces qui composent le terrain.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa valeur écologique :

Type de surface	Coefficient

Surface éco-aménagée de type 1 (en m²) **Aménagements en pleine terre dédiés à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales et favorables à la biodiversité.** *Noues, bassin d'eaux pluviales, jardin de pluie, etc.*	*1,2*
Surface éco-aménagée de type 2 (en m²) **Espaces végétalisés en pleine terre mais non aménagés par des plantations arborées ou arbustives.** *Exemple de couverture : gazon, pelouse, graminées ou vivaces*	*1*
Surface éco-aménagée de type 3 (en m²) **Espaces végétalisés sur dalles ou sur toitures avec une épaisseur moyenne de substrat supérieure à 25 cm.**	*0,8*
Surface éco-aménagée de type 4 (en m²) **Espaces végétalisés sur dalles ou sur toitures avec une épaisseur moyenne de substrat comprise entre 15 et 25 cm.**	*0,3*
Surface éco-aménagée de type 5 (en m²) ***Surface perméable, végétalisée ou non. En cas de présence d'un substrat, son épaisseur moyenne est inférieure à 15 cm.*** *Exemple : gravier, stabilisé, béton alvéolé ou dalles alvéolées*	*0,3*

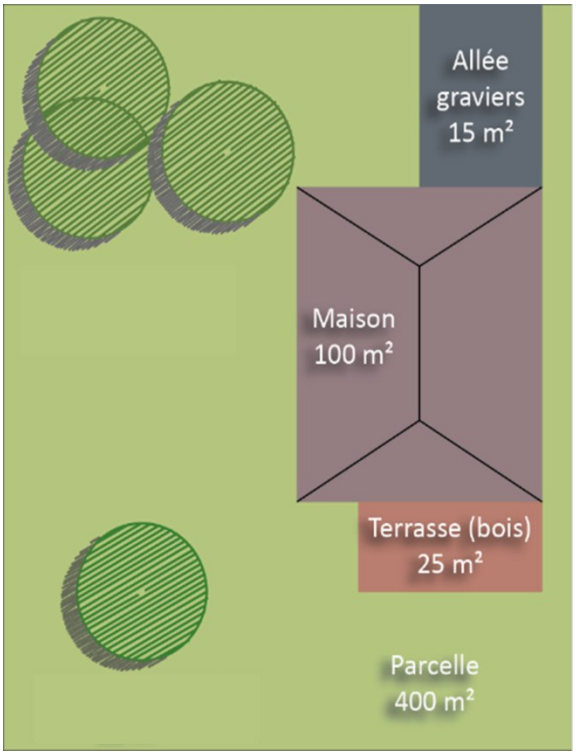
S'ajoutent ensuite à ce calcul des bonus écologiques attribués de la sorte :

Éléments favorables à la nature	**Bonus écologique** ***Dans la limite de 10%***	
	Arbre de haute tige	**Arbuste ou arbre non catégorisé comme arbre de haute tige**
Individu existant et préservé	1,2% par arbre	0,7% par arbre ou arbuste
Individu planté pour une parcelle de moins de 1.000 m²	1% par arbre	0,5% par arbre ou arbuste
Individu planté pour une parcelle de plus de 1.000 m²	0,5% par arbre	0,2% par arbre ou arbuste

Se référer à la définition « Arbre de haute tige » présentée au sein du lexique pour davantage d'informations.

Pour ces calculs, les cépées seront considérées comme n'étant qu'un seul individu. Leur catégorisation comme « arbre de haute tige » dépendra du respect des critères édictés au sein de la définition du lexique.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope doit se faire **à l'échelle de l'unité foncière.**



Exemple de calcul :

CBS = surface écoaménageable / surface de la parcelle + bonus écologique

Surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + … + (surface de type N x coef. N)

CBS = ((surface de pleine terre x 1) + (allée perméable de graviers x 0,3)) / surface du terrain + bonus écologique

CBS = ((260 x 1) + (15 x 0,3)) / 400 + 4 x 1 %

CBS = (260 + 4,5) /400 + 4 % = 264,5/400 + 4%

CBS = 0,70

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

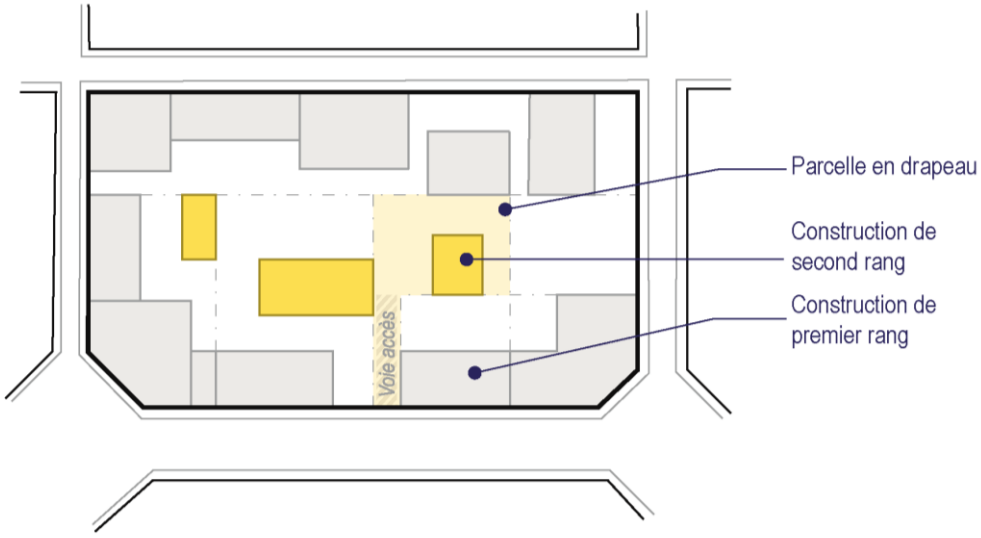
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction en premier rang/rideau

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

Construction en second rang/rideau

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



Vue en plan

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, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Corniche

À l'extérieur du bâtiment, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Coupe et abattage

La coupe est une opération présentant un caractère régulier. Son objectif essentiel est l'entretien et la régénération des arbres et autres éléments végétaux.

L'abattage est une opération présentant un caractère accidentel ou exceptionnel (cas d'une substitution d'une essence à une autre).

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à un régime de déclaration préalable prévu à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme et peuvent l'être également au titre du Code forestier.

Corniche

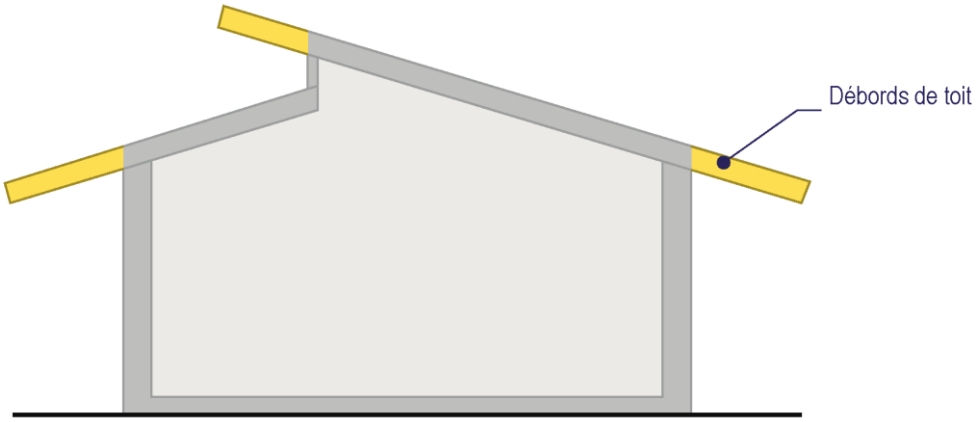
À l'extérieur du bâtiment, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Croupe

Versant de toiture généralement triangulaire qui forme le prolongement d'un pignon et réunissant à leur extrémité les pans principaux.

Débord de toiture

Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.



Vue en coupe

Démolition

Action de démolir une construction existante. Un permis de démolir peut-être exigé, dans certains secteurs protégés au titre du patrimoine architectural, urbain ou paysager, pour démolir, en tout ou partie, un bâtiment. Toutefois, ce permis n'est pas obligatoire sur l'ensemble du territoire (articles R 421-27 à R 421-29 code de l'urbanisme). Cette autorisation préalable peut être nécessaire si le projet de démolition :

- concerne une construction
  - inscrite au titre des monuments historiques,
  - identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme ou par délibération du conseil municipal, après enquête publique
- ou s'il se trouve
  - dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords des monuments historiques,
  - dans un site inscrit, classé ou en instance de classement,
  - dans un secteur de la commune où le permis de démolir a été instauré.

Desserte

Voie publique ou privée mais ouverte à la circulation publique, sur laquelle se raccorde l'accès, Les voies de desserte doivent répondre aux caractéristiques définies par l'article 8 du règlement de chaque zone.

Destination

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementés. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières :** correspondent aux activités ci-dessous

a. Exploitations agricoles : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
b. Exploitations forestières : L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. **Habitation :** constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
   a. Logement : espace permettant de loger des habitants d'une ville et non spécifique (cf. hébergement). Cette sous-destination recouvre les constructions (sous forme de maisons individuelles, d'immeubles collectifs…) destinées au logement principal, secondaire, ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements.
   b. Hébergement : Cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements particuliers répondant à un besoin particulier.
3. **Commerces et activités de services :** regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
   a. Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
      - Alimentaire :
        - alimentation générale ;
        - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
        - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
        - caviste ;
        - produits diététiques ;
        - primeurs ;
        - point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile….
      - Non alimentaire :
        - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter… ;
        - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage… ;
        - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
        - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie… ;

- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...

b. Restauration : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons (restaurant, bar café…).

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

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

- reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
- Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
- professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur… ;
- laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
- établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game…) … ;

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

f. Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;

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

4. **Équipements d'intérêt collectif et services publics :** Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.

a. 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'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

b. 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.

c. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
d. 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.
e. Équipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public…
f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

g. Lieux de culte : immeuble ouvert au public dans lequel se déroulent des activités religieuses collectives, telles que prières, communions, rites, célébrations.

5. **Autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaires :** Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
    a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
    b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
    c. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
        - sièges sociaux ;
        - bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques… ;
    d. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
    e. Cuisine dédiée à la vente en ligne : local dédié à la préparation et à la livraison de plats. Il n'accueille pas de client.

Dispositifs de production d'énergie renouvelable

Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc. Cette liste n'est pas exhaustive.

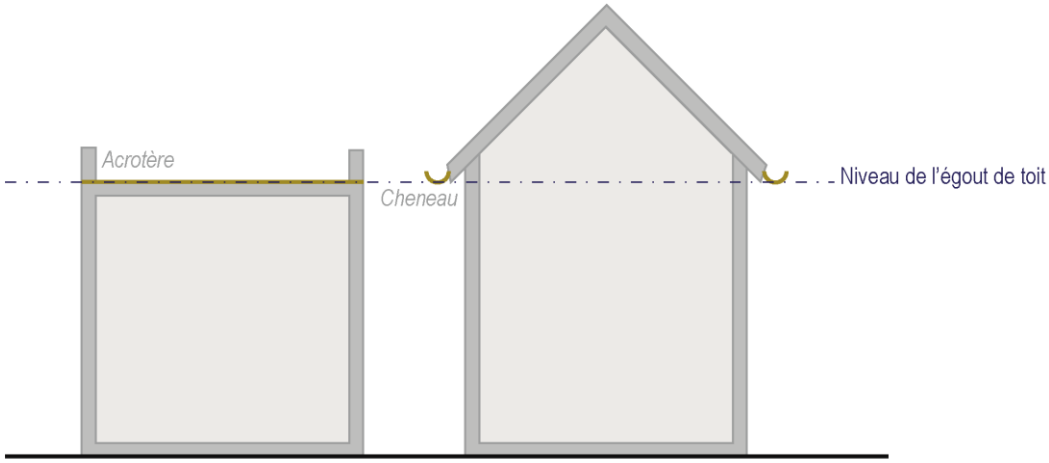
Domaine public

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Égout du toit

En cas de toiture en pente, l'égout du toit est la partie basse des versants de toiture. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltrations.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



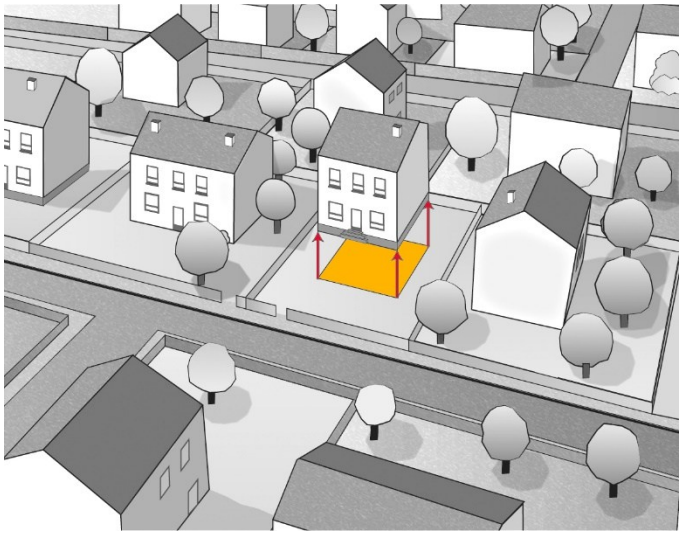
Vue en coupe

Emplacement réservé

L'emplacement réservé est une servitude qui permet de geler une emprise délimitée par un plan local d'urbanisme en vue d'une affectation prédéterminée.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction débords et surplombs inclus.

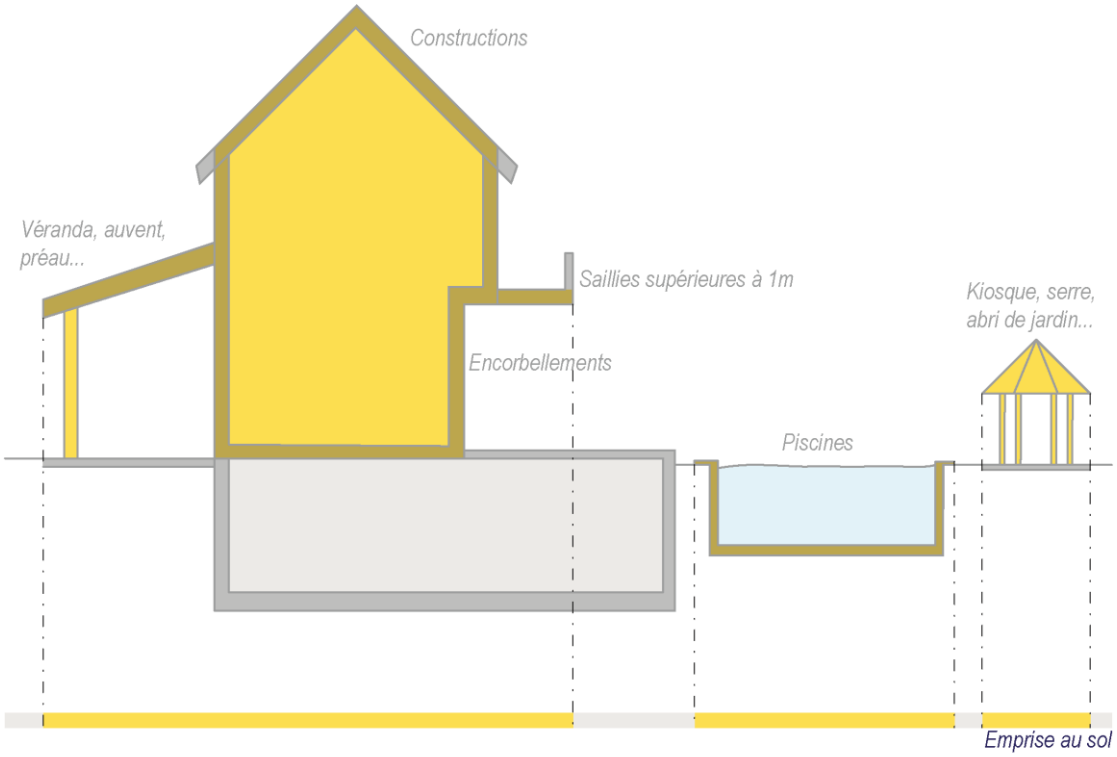


Au sens du présent PLU :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions couvertes dont la hauteur par rapport au terrain naturel est égale ou supérieure à 0,60 mètre, tous débords, murs et surplombs inclus. Cela concerne les bâtiments, leurs extensions, leurs annexes et tout type de construction pouvant être close.

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les ornements tels que les éléments de modénature (incluant les génoises et les décorations de façades), les marquises, balcons, pergolas démontables, pare-soleil, auvents, oriels, …, les débords de toiture, les constructions en porte à faux et les encorbellements lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux et n'excèdent pas 1 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade ;
- les installations démontables telles que les piscines hors-sol démontables, les pergolas démontables etc. sous réserve qu'elles ne dépassent pas 0,60 mètre de hauteur ;
- les constructions souterraines.



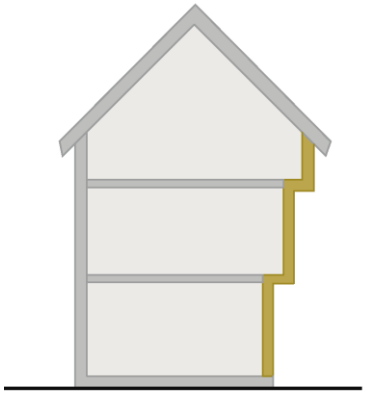
Vue en coupe

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics…

Encorbellement

Il qualifie l'étage d'une bâtisse qui s'avance sur une rue ou sur une place, de sorte que le(s) niveau(x) le(s) plus bas est (sont) de surface inférieure au(x) niveau(x) le(s) plus haut(s).



Vue en coupe

Espace libre

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement ou des rampes d'accès au parking.

Espace de pleine terre

La pleine terre désigne la capacité d'un sol à exercer tout ou partie des fonctions associées à un sol naturel.

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

- Il est destiné à être végétalisé ;
- Il remplit les fonctions associées à la régulation du cycle de l'eau permettant notamment l'infiltration de l'eau et l'évapotranspiration ;
- La continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée, sans obstacle à l'infiltration des eaux pluviales, exempts de gaines techniques, de réseau, de dalles bétons…

Les éventuels espaces résiduels en pleine terre ne sont pas comptabilisés dans l'atteinte de l'objectif de part de pleine terre, il s'agit :

- des espaces d'une surface inférieure à 5% de la superficie de l'unité foncière ;
- des espaces d'une longueur ou d'une largeur inférieure à 2,50 mètres.

Espace perméable

Un espace perméable désigne un espace capable d'infiltrer et de stocker l'eau.

Espace végétalisé / espace vert

Un espace végétalisé désigne un espace support de végétation, qu'elle soit arborée, arbustive ou herbacée.

Exhaussement

Un exhaussement consiste en une élévation de terrain par remblais de terre.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol réalisés en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune ne doivent pas compromettre les activités agricoles, au regard de l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme. Ils ne doivent pas, en tout état de cause, être de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Ils doivent par ailleurs respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement.

Les affouillements et exhaussements du sol sont soumis à déclaration ou à autorisation d'urbanisme.

S'ils ne sont pas liés à un permis de construire, ces travaux sont soumis en fonction de leur hauteur, de leur surface et de leur localisation, à :

- Déclaration préalable : si hauteur > 2 m et superficie d'au moins 100m². (voir : article R. 421-23 du code de l'urbanisme).
- Permis d'aménager : si hauteur > 2 m et superficie de 2 ha ou plus. (voir : article R. 421-19 du code de l'urbanisme).

- Permis d'aménager : si situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. (voir : article R. 421-20).

Extension

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

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Le faîtage est défini par la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées, ou la ligne de jonction haute entre un pan unique et la façade sur laquelle il s'appuie, il s'agit du point le plus haut de la construction.

Fenêtre de toit

Ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Garde-corps

Ouvrage à hauteur d'appui formant une protection devant un vide.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-37 du Code de l'Urbanisme).

Haie vive

La haie vive est un type de haie associant diverses essences végétales, de différentes strates, favorisant ainsi la biodiversité. Elle nécessite peu d'entretien, la croissance étant laissée libre.

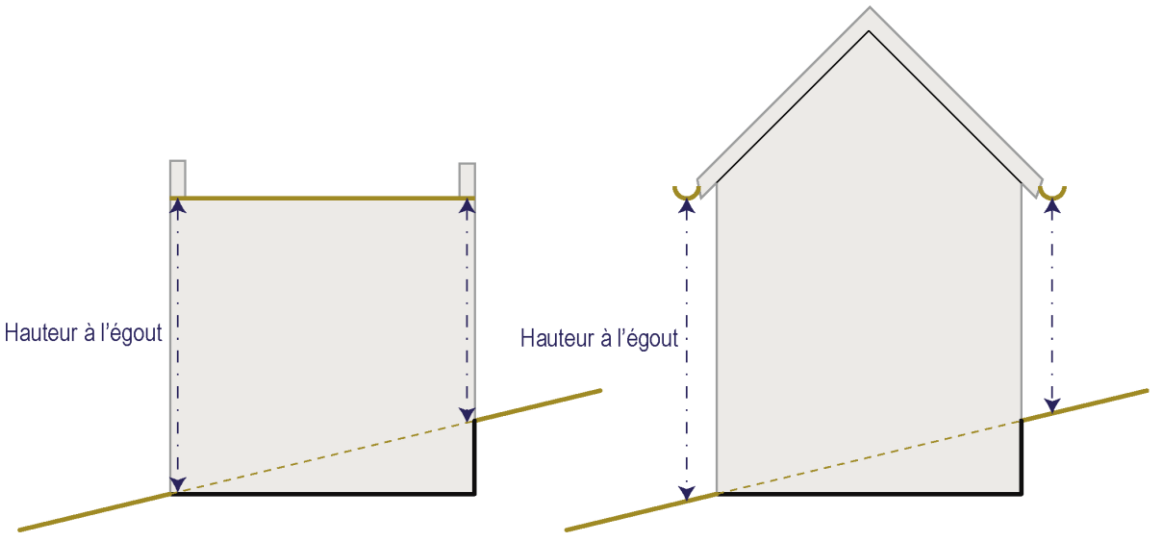
Les essences recommandées pour le territoire sont indiquées au sein de l'Annexe 1 : Palette végétale indicative.

Exemple (Source : https://www.gammvert.fr/conseils-idees/comment-creer-une-haie-vive#Ces%20vid%C3%A9os%20pourraient%20vous%20int%C3%A9resser) :

Hauteur à l'égout du toit

La hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit (hors attique et acrotère le cas échéant) et le point du terrain naturel existant avant travaux, situé à sa verticale.

La hauteur de la construction est mesurée en tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit.



Vue en coupe

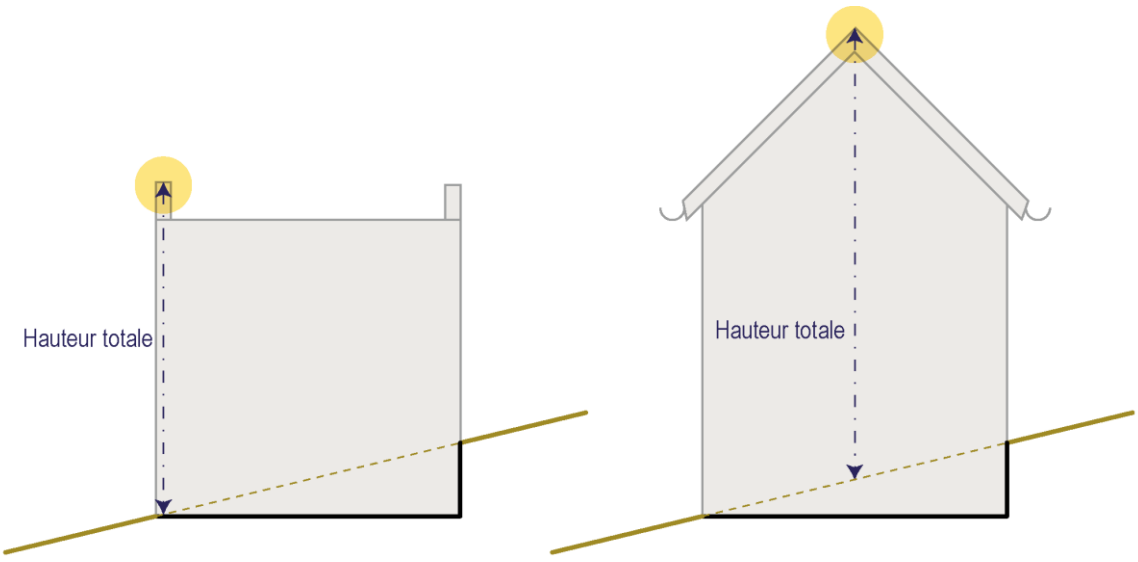
Hauteur totale

La hauteur totale correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut d'une construction et le point du terrain naturel existant avant travaux, situé à sa verticale.

Dans le cas d'une toiture à pans, la hauteur totale est calculée en tout point de la ou les lignes de faîtage. Les installations techniques dépassant verticalement le faîtage sont prises en compte dans la hauteur totale.

Dans le cas d'une toiture terrasse, la hauteur totale est calculée en tout point de l'acrotère. Les installations techniques (ascenseur, antennes, climatisation…) dépassant verticalement l'acrotère sont prises en compte dans la hauteur totale si elles remplissent au moins une des deux conditions suivantes :

- Dépassement vertical de l'acrotère supérieur à 2,5 mètres ;
- Superficie supérieure à 10% de la surface de la toiture.



Impasse

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Implantation

Emplacement choisi pour une construction par rapport aux limites du terrain. Les débords de toiture ou de construction qui ne sont pas soutenus par des poteaux ne sont pas compris dans la définition d'implantation.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Sont considérées comme installations classées, au titre du Code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments. Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1er et 4 du Code minier. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

La nomenclature est un catalogue exhaustif des activités des ICPE. Vous pouvez la consulter sur le site AÏDA. Elle est divisée en 4 catégories de rubriques d'activité :

- rubriques 1000 : Substances
- rubriques 2000 : Activités
- rubriques 3000 : Activités "IED"
- rubriques 4000 : Substances et mélanges dangereux

Installations techniques

Les équipements techniques sont des équipements accessoires à la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, édicule d'ascenseur, panneaux solaires…).

Liaison douce

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

Limites internes/externes

Les limites dites « internes » sont les limites qui séparent deux propriétés qui partagent le même zonage au règlement graphique.

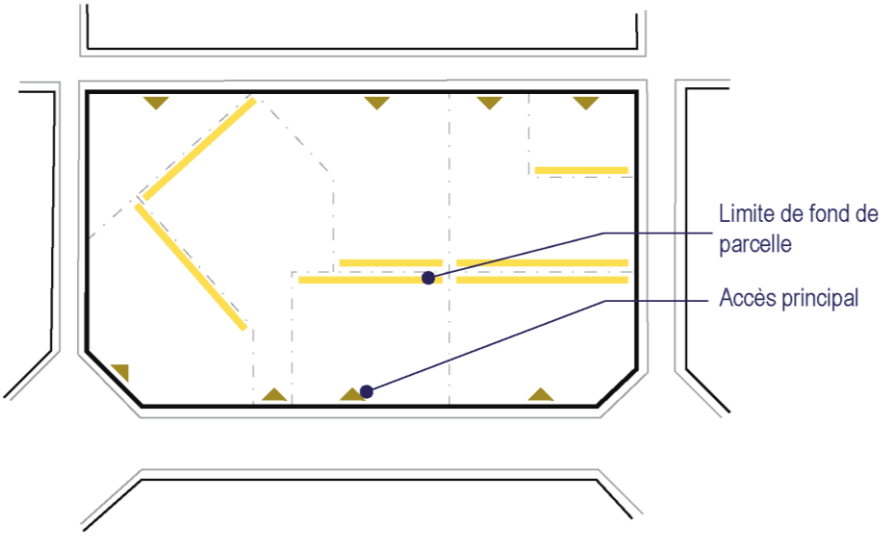
Les limites dites « externes » sont les limites qui séparent deux propriétés dont le zonage est différent au règlement graphique.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite séparative de fond de parcelle

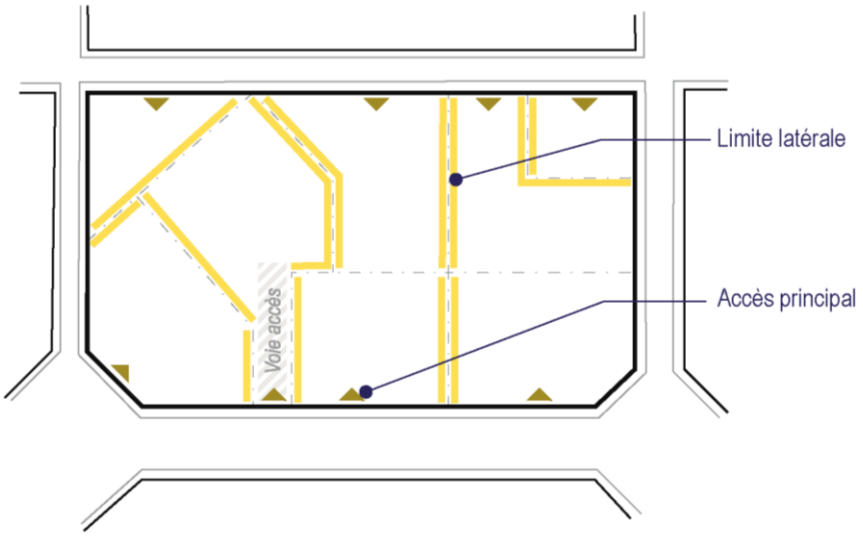
Limite qui sépare deux propriétés et qui est à l'opposé et la plus éloignée de l'accès principal à la parcelle. Les terrains triangulaires n'ont pas de fond de parcelle.



Vue en plan

Limites séparatives latérales

Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.



Vue en plan

Logements locatifs sociaux

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Loggia

Balcon couvert et fermé par des murs latéraux.

Matériaux biosourcés/Eco matériaux

Les matériaux biosourcés sont des matériaux fabriqués à l'aide de matières premières naturelles d'origine végétale ou animale. Ils trouvent de multiples applications dans le domaine du bâtiment et de la construction comme par exemples les isolants (laines de fibres végétales ou animales, de liège, ouate de cellulose, etc.). On peut également les définir comme des matériaux de construction qui répondent aux critères techniques habituellement exigés des matériaux de construction (performances techniques et fonctionnelles, qualité architecturale, durabilité, etc.), mais aussi à des critères environnementaux ou socio-environnementaux, tout au long de son cycle de vie (c'est à dire de sa production à son élimination ou recyclage).

Modénature

Ensemble des différents ornements ou traitement ornementaux de façade qui en expriment la plastique (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.). Leurs proportions et dispositions participent d'un style architectural.

Moulure

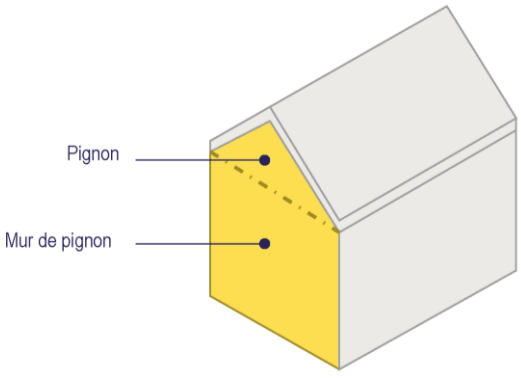
Ornement allongé et en relief créé par la translation d'un profil élémentaire selon une directrice ; ligne d'architecture soulignée par le relief.

Mur de soutènement

Le mur de soutènement est un mur qui permet de contenir les terres du terrain naturel.

Mur pignon

Mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.



Vue axonométrique

Mutualisation du stationnement

La mutualisation consiste en la réalisation d'un seul parc de stationnement, commun à plusieurs opérations immobilières et/ou à plusieurs destinations de constructions. Elle vise à partager une offre de stationnement entre différents usages afin d'optimiser l'offre existante et limiter le nombre de places à construire, en rassemblant les besoins complémentaires de plusieurs projets proches.

Les places répondant aux besoins de plusieurs opérations immobilières et/ou d'usages différents (bureaux, logements, commerces…) sont ainsi regroupées, mutualisées, dans un seul parc de stationnement avec une gestion unique.

Nu de la façade

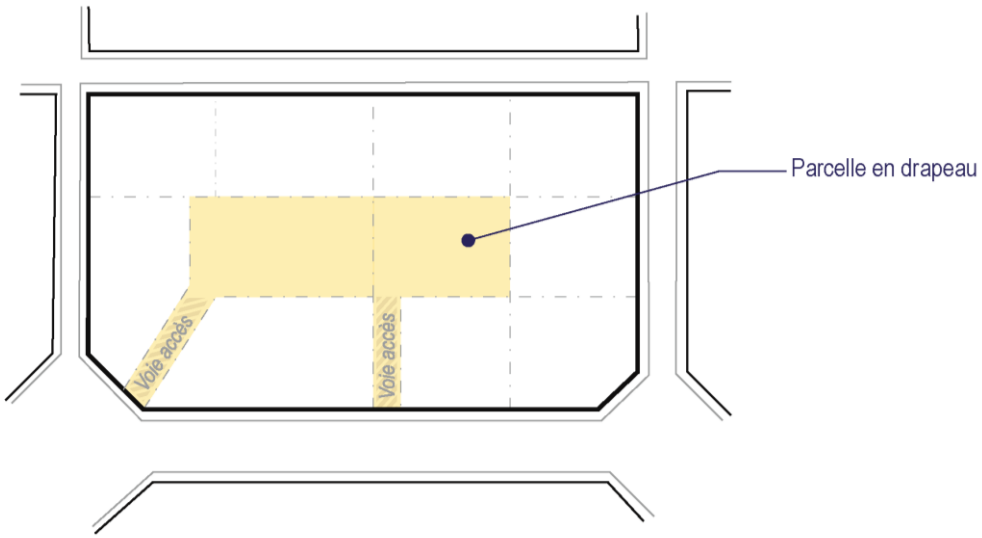
Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

Opération d'aménagement d'ensemble

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme …

Parcelles dites en drapeau

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.



Vue en plan

Protections solaires

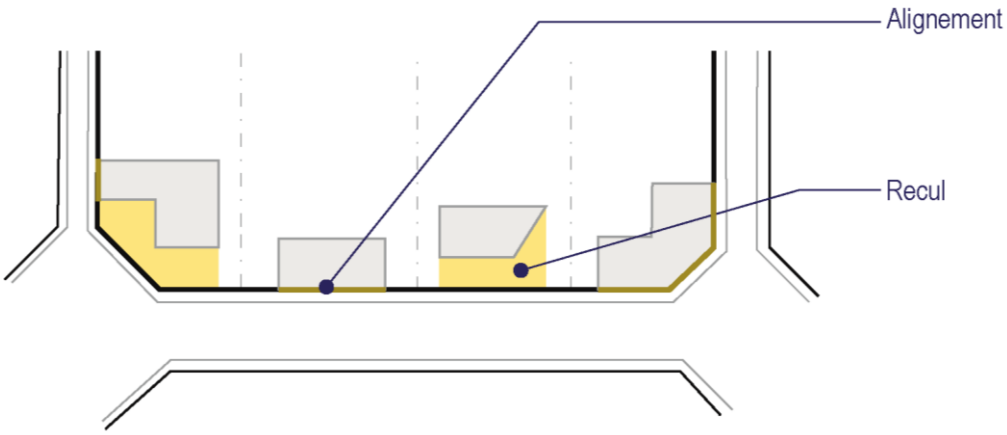
Les protections solaires sont l'ensemble des dispositifs permettant de limiter l'entrée de lumière naturelle directe par les baies. Elles peuvent être fixes ou mobiles, et placées à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction.

Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques

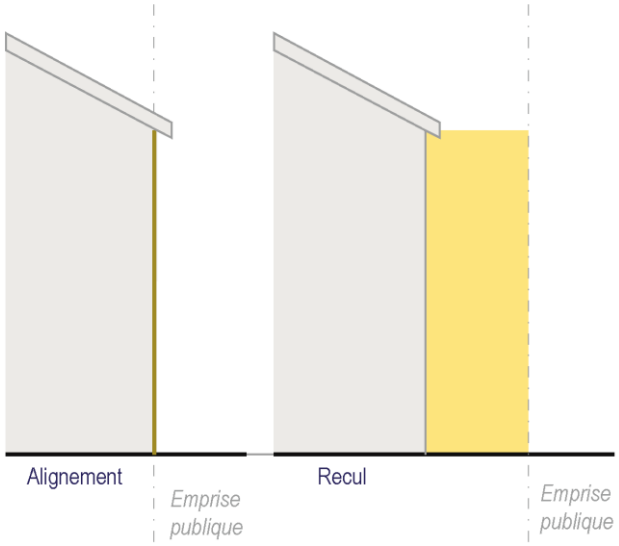
Le recul est la distance horizontale séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

Il se mesure perpendiculairement en tout point du nu de la façade jusqu'à la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les saillies (balcons, corniches, débords de toit, etc.) et les encorbellements supérieurs à 1 mètre sont pris en compte.

Dans la bande de recul, les installations techniques liées aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol peuvent être autorisés par le règlement.



Vue en plan

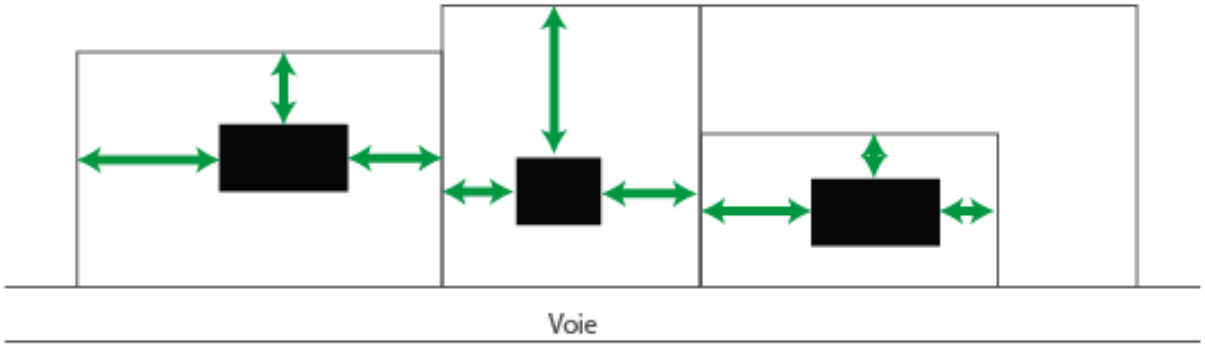


Vue en coupe

Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance horizontale séparant tout point de la façade d'une construction à une limite séparative.

Il se mesure perpendiculairement en tout point du nu de la façade jusqu'à la limite séparative. Les saillies (balcons, corniches, débords de toit, etc.) et les encorbellements supérieurs à 1 mètre sont pris en compte.



Réhabilitation

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

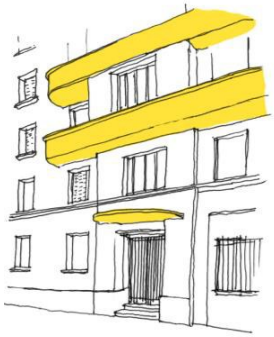
Ripisylve

La ripisylve décrit l'ensemble des formations boisées (arbres, arbustes, buissons) qui se trouvent aux abords d'un cours d'eau. L'absence de ripisylve favorise l'érosion et le déplacement du cours d'eau.

Saillie

Élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade (balcons, bow-windows, appuis de fenêtre, auvents, marquises, devantures de boutique, casquettes, volets, corniches, etc…) ou de la toiture (cheminées…).

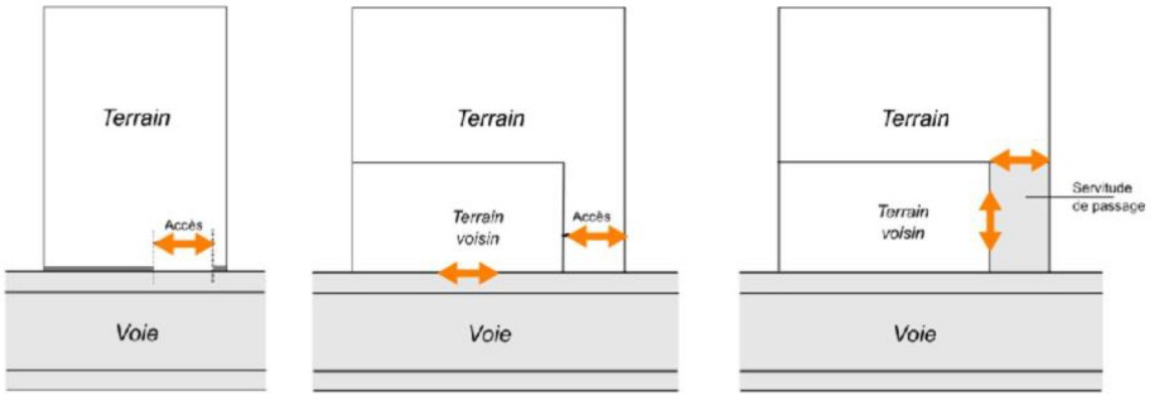
La règlementation des saillies sur domaine public fait l'objet d'un arrêté spécifique du Maire.



Servitude de passage

Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant) au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant). Un accès peut rejoindre une voie de desserte via une

servitude de passage. Si la servitude de passage dessert deux terrains ou plus, elle est assimilée à une voie et doit à ce titre en comporter les mêmes caractéristiques.



Stationnement sécurisé pour les vélos

La sécurisation s'entend comme une porte fermée (clé, badge etc…) ou une surveillance fonctionnelle (vidéo/gardien avec vue directe) et s'applique à tous les bâtiments.

Surélévation

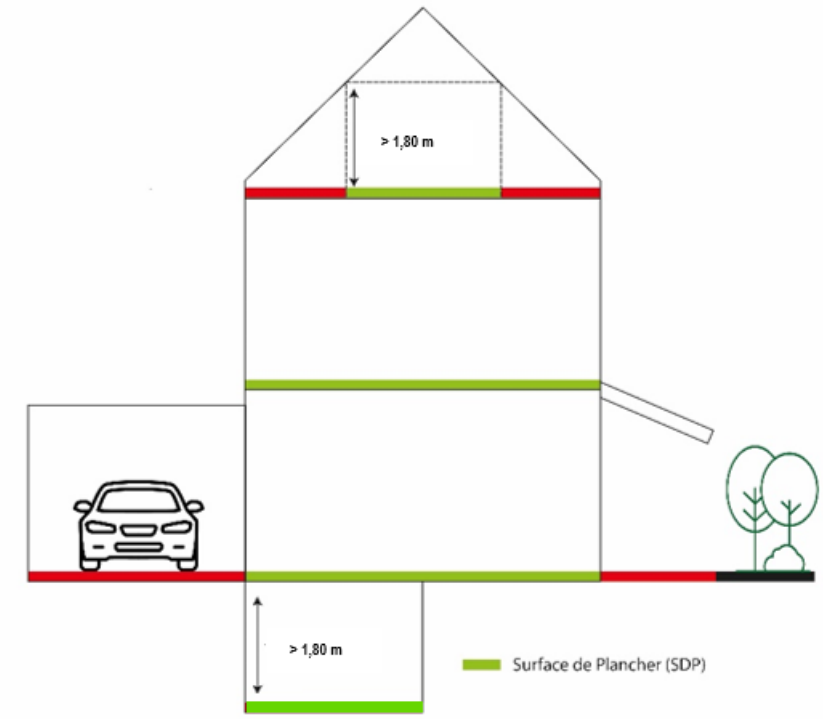
La surélévation consiste à créer un ou plusieurs niveaux supplémentaires en hauteur sur une construction déjà existante en vertu d'une autorisation d'urbanisme. L'élévation permet d'augmenter la surface du bâti sans modifier l'emprise au sol.

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.

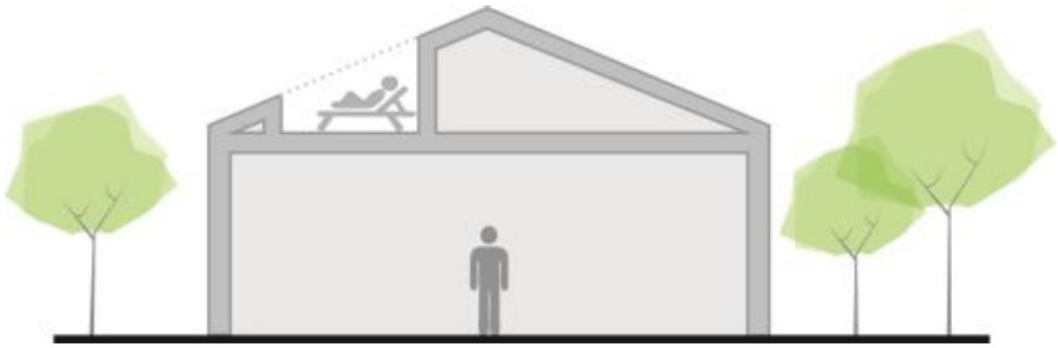


Terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation.

Terrasse de toit

Une terrasse de toit (ou terrasse tropézienne) est un espace aménagé dans une partie de la toiture et des combles. Il se compose d'une terrasse à l'air libre, d'un élément de façade en retrait de l'aplomb de la façade principale, la conservation ou création de rampants inférieurs (jusqu'à l'égout du toit), supérieurs (jusqu'au faitage) et latéraux (jusqu'aux rives des pignons). La réunion de l'ensemble de ces éléments distingue la terrasse tropézienne d'autres terrasses aménagées au dernier niveau de la construction.



Toiture terrasse

Toiture dont la pente est comprise entre 0 et 5%. Les toitures terrasses peuvent être :

- accessible (agrément) ;
- inaccessible (entretien, maintenance, espace technique).

On parle de toitures jardin lorsqu'elles sont utilisées pour du jardin.

Toiture plate

Couverture d'un bâtiment dont l'inclinaison par rapport à l'horizontale est inférieure ou égale à 5%.

Toiture végétalisée

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

Unité foncière

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Venelle

Il s'agit d'une rue de petite taille destinée aux mobilités douces, caractérisée par son étroitesse.

Véranda

Galerie ouverte rapportée en saillie le long d'une façade. Elle est fermée et peut ainsi servir de serre, de jardin d'hiver, etc…

Voies

Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises…), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Volume bâti existant

Un volume bâti existant est défini comme un espace clos et couvert, formé par une construction déjà réalisée et légalement autorisée. Il doit être physiquement présent, identifiable, et en bon état, sans être considéré comme une ruine ou une structure abandonnée.

Zone non aedificandi

Zone ne pouvant recevoir ni construction, ni installation.

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).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

Sont interdits :

Sauf mention contraire dans le règlement des zones, sont interdits les usages et affectations du sol suivants :

- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeur et de caravane et le stationnement de caravane ;
- Les abris[2] fixes ou mobiles utilisés à des fins d'habitation.

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementée.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementée.

[2] Petite construction légère qui vise à protéger des intempéries du matériel ou des personnes. Se distingue de dépendances ou de tiny house par le fait qu'il n'est pas destiné à être occupé/habité.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

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

2/ Aspect des constructions

Pour les constructions neuves, tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés pour s'insérer harmonieusement dans le contexte urbain et paysager.

Dans les secteurs urbains présentant une homogénéité de formes urbaines (lotissement, faubourg…), les nouvelles constructions doivent s'inspirer des gabarits des constructions voisines afin de ne pas nuire à l'harmonie urbaine.

L'assiette des fondations des murs de façade ne doit pas dépasser les limites de l'unité foncière.

Façades

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Les bâtiments annexes au-delà de 25 m² d'emprise au sol doivent présenter un aspect extérieur homogène au bâtiment principal.

Les matériaux bruts non enduits destinés à être recouverts sont proscrits.

Les vitrines d'activités situées en rez-de-chaussée doivent s'inspirer dans leur forme et leur ordonnancement des vitrines des constructions existantes de la rue.

L'installation de volets roulants extérieurs doit être la plus discrète possible : les coffres doivent être obligatoirement encastrés dans les encadrements des fenêtres et interdits en saillie de façade.

Les différents éléments d'architecture doivent présenter une harmonie dans le choix des matériaux et des couleurs.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits, peintures de façade et encadrements de fenêtres.

Toitures

En cas de toiture à pans, la pente des toits doit être comprise entre 20 et 40%. Cette disposition peut être dérogée en cas de réalisation de système de production d'énergie renouvelable ou de récupération en toiture.

Les débords de toiture, obligatoires, doivent être supérieurs ou égaux à 30 centimètres.

Les tuiles d'aspect « provençal » sont interdites.

Les nouvelles constructions d'habitation comprenant des toitures terrasses non accessibles d'une superficie supérieure à 75 m², doivent dédier une part de leur surface de toiture :

- à la végétalisation, avec un substrat supérieur à 50 centimètres d'épaisseur ;
- et/ou à la production d'énergie renouvelable.

Saillies

La définition des saillies est explicitée dans le lexique, dans les dispositions générales.

Toute saillie, fixe ou mobile, ne doit pas entraver physiquement ou visuellement la circulation des véhicules ou le passage des piétons, ni présenter un risque de chute.

L'isolation thermique par l'extérieur d'une construction existante, même située à l'alignement des voies ou emprises publiques, peut être admise en saillie. Elle ne devra toutefois pas dénaturer la façade existante ou porter atteinte à l'harmonie urbaine.

Pour les façades situées en recul de voies et emprises publiques et pour les façades situées en recul de limites séparatives, les saillies sont autorisées dans l'épaisseur des bandes de reculs.

Pour les façades situées sur limites séparatives, les saillies sont interdites.

Pour les façades situées à l'alignement de voies publique ou privées, existantes ou à créer, ou d'emprises publiques, les saillies sont autorisées aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, les saillies respectent un retrait supérieur à 70 centimètres des bordures de trottoirs existants et de 3 mètres par rapport aux houpiers des arbres existants ;
- En cas de voie ou emprise inférieure à 8 mètres de largeur, les saillies sont inférieures à 80 centimètres de profondeur et situées à plus de 4,5 mètres de hauteur du terrain naturel ;
- En cas de voie ou emprise supérieure à 8 mètres de largeur, les saillies suivantes sont admises :
    - Les saillies inférieures à 80 centimètres de profondeur si elles sont situées à plus de 3,5 mètres de hauteur du terrain naturel ;
    - Les saillies inférieures à 50 centimètres de profondeur si elles sont situées entre 2,5 et 3,5 mètres de hauteur du terrain naturel ;
    - Les saillies inférieures à 20 centimètres de profondeur si elles sont situées à moins de 3 mètres de hauteur.

Autres éléments

Les édicules techniques (antennes, paraboles, locaux d'ordure ménagères, coffrets techniques, climatiseurs, récupérateurs d'eaux pluviales, etc…) doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Ils doivent être dissimulés au regard des voies publiques et privées, et être éloignés des ouvertures des bâtiments avoisinants. Ils sont, de préférence, positionnés de façon discrète sur les toitures ou sur le sol. En outre, ils ne doivent pas générer de nuisance sonore pour le voisinage. Les conduits de fumée et tuyaux d'échappement ne doivent pas déboucher sur le domaine public.

Les garde-corps, balustrades et mains-courantes disposent d'un traitement qualitatif et cohérent avec les matériaux et couleurs des autres éléments extérieurs.

3/ Performances énergétiques

Bioclimatisme

Dans le cadre de nouvelles constructions, les projets doivent justifier qu'ils intègrent les principes architecturaux et urbanistiques de haute qualité environnementale et les principes du bioclimatisme.

Tout projet de construction doit être élaboré au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi il est notamment recommandé de :

- favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- prévoir des dispositions constructives nécessaires pour éviter de devoir recourir à la climatisation (en agissant sur l'isolation, l'exposition, l'orientation du bâti, recours aux matériaux de couleur claire, etc.).

Dans le cas d'un projet faisant preuve d'exemplarité environnementale ou énergétique ou à énergie positive, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies selon les dispositions prévues par le décret du 8 mars 2023 qui précise les conditions d'application de l'article L 152-5-2 du Code de l'Urbanisme.

Les protections solaires extérieures, fixes ou mobiles, sont conseillées sur les baies des façades ouest, sud et est, sauf pour les annexes, ou sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Toute nouvelle construction doit privilégier le recours aux matériaux biosourcés.

Développement des énergies renouvelables

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent. Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront également représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limité à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public. Leur surface ne pourra excéder 50% de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne peuvent être installés en façade.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec :

- les paysages et l'environnement alentours ;
- l'architecture de la construction ;
- les caractéristiques patrimoniales du secteur.

Réseau de chaleur urbain

En cas d'existence d'un réseau de chaleur urbain, le raccordement au réseau est recommandé pour les nouvelles constructions et lors de travaux sur les constructions existantes situées dans le périmètre du réseau de chaleur.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont applicables en cas de construction nouvelle et dans le cadre des travaux suivants sur une construction existante :

- division de logement ;
- changement de destination ;
- extension entrainant la création de logement.

En cas de travaux sur une construction existante, seules les nouvelles places engendrées par les travaux sont exigées. De plus, les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement peuvent être dérogées s'il est démontré que le stationnement existant est suffisant pour les usages futurs.

Lorsque la construction comprend plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement à réaliser est la somme des besoins en stationnement de chaque destination.

Lorsque le stationnement est fonction du besoin, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné et justifié au regard des capacités d'accueil et de fonctionnement de l'opération.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- Soit à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à acquérir, dans un parc de stationnement privé existant à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit réaliser une convention de concession, dans une aire de stationnement publique existante à moins de 200 mètres du terrain de l'opération, pour les surfaces de stationnement qui lui font défaut.

1/ Normes de stationnement des véhicules motorisés quatre-roues et plus :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau de l'espace public sur lequel cette rampe est connectée. De plus, la pente ne doit pas excéder 5% sur les cinq premiers mètres.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, des points de recharge pour véhicules électriques peuvent être exigés, conformément à la règlementation nationale en vigueur.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destination des constructions	Norme imposée pour les véhicules
Habitation	Pour les logements : 2 places de stationnement par logement. Pour les opérations de plus de 5 logements, 1 place visiteurs par tranche entamée de 3 logements s'ajoutent aux précédentes. Pour les hébergements : 1 place de stationnement par tranche entamée de 4 chambres.
Commerces et activités de services	Pour l'artisanat et le commerce de détail : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. Pour la restauration : 1 place de stationnement par tranche entamée de 8 m² de surface de plancher. Pour l'hôtellerie : 1 place de stationnement par tranche entamée de 3 chambres d'hôtel. Pour le reste des commerces et activités de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher. Toutefois, ces ratios peuvent faire l'objet d'une dérogation accordée par la commune, sur justification du pétitionnaire que le projet ne nécessite pas autant de places.
Équipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Pour les bureaux et pour les industries : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher. Toutefois, ce ratio peut faire l'objet d'une dérogation accordée par la commune, sur justification du pétitionnaire que le projet ne nécessite pas autant de places.

	Pour les autres activités : le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2/ Normes de stationnement des véhicules motorisés deux et trois roues :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour tout projet nécessitant la création de plus de 10 places de stationnement, des points de recharge pour véhicules électriques peuvent être exigés, conformément à la règlementation nationale en vigueur.

Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

3/ Normes de stationnement pour les vélos :

Le stationnement des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Le stationnement vélo doit se conformer aux normes de la réglementation en vigueur (Code de la Construction et de l'Habitation). En cas de différence avec les règles émises ci-dessous, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent.

Pour les opérations à partir de 5 logements, les vélos doivent disposer d'un espace de stationnement clos et couvert, accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné aux deux-roues doit disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Nombre minimal de places de stationnement selon les destinations :

Destinations des constructions	Norme imposée pour les vélos
Habitations	Pour les opérations à partir de 5 logements : 1,5 places par logement, arrondies au supérieur. Pour les hébergements : Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.
Commerces et activités de services	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.

Équipement d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des équipements cyclables existants à proximité.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant la défense contre l'incendie et la protection civile. L'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,5m.

Concernant les parcelles en drapeau, la part du foncier assurant la desserte de la ou des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la surface de l'unité foncière. En cas de division parcellaire, la mutualisation des accès entre plusieurs parcelles issues de cette division doit être privilégiée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. La mutualisation des accès entre plusieurs opérations nouvelles ou existantes doit être privilégiée.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic desdites voies et de façon à permettre l'accès au domaine public en marche avant, pour éviter toute contrainte et tout danger pour la circulation générale. Leur localisation doit être choisie en premier lieu au regard de la visibilité et de la sécurité et en outre en tenant compte des plantations existantes, de l'éclairage public ou de tout autre mobilier urbain sur l'emprise publique.

Les nouveaux accès sur route départementale doivent respecter les dispositions du règlement départemental de voirie (consultable sur le site du Département – Lien de consultation).

La DDT doit être informée de tout projet d'aménagement sur une Route à Grande Circulation[3] par le gestionnaire de voirie (communes, conseil départemental) et doit être associée tout au long de son élaboration (de la conception à la réalisation de l'ouvrage). Un dossier technique (pièces et graphiques), sera adressé à la DDT ddt-sser-gct-circulation@ain.gouv.fr dès le stade des études, ainsi qu'à chaque modification techniques du projet pour avis préalable du préfet. L'avis définitif sera transmis une fois le projet d'aménagement arrêté.

Quel que soit les voies, les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et être adaptés à l'opération future.

[3] Les voies à grandes circulations sont définies par décret, elles sont consultables sur le site des services de l'État dans l'Ain (www.ain.gouv.fr). Lien de consultation

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

Le tracé des accès devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers afin d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

Les parkings privés ne peuvent avoir plus de deux accès sur la voie publique. L'entrée et la sortie des véhicules dans le parking doit se faire en marche avant.

2/ Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Tout chemin piéton doit avoir une largeur minimale de 1,50 mètre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et le demi-tour des véhicules de secours et des services publics.

Les nouvelles voiries d'une longueur comprise entre 50 et 200 mètres, doivent :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements piétons ;
- avoir une largeur utilisable[4] minimale de 3 mètres pour les voies à sens unique et 5 mètres pour les voies à double sens.

Les nouvelles voiries d'une longueur supérieure à 200 mètres, doivent :

- avoir des caractéristiques répondant à l'importance ou à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions envisagées sur la ou les unités foncières desservies ;
- être conçues de façon à assurer la sécurité des déplacements des modes doux (piétons, vélos...) ;
- être plantées et paysagées de façon à s'intégrer dans leur environnement urbain ;
- avoir une largeur utilisable minimale de 4 mètres pour les voies à sens unique et 6 mètres pour les voies à double sens.

[4] La largeur utilisable désigne la largeur de la chaussée, excluant donc les accotements piétons, trottoirs et aires de stationnement.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Tout terrain, pour recevoir une construction ou une installation nouvelle, doit être desservi par un branchement au réseau public existant de distribution d'eau potable et respecter les conditions définies par l'autorité compétente.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie. L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise.

En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et de pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques locales permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services compétents en charge de la défense incendie.

2/ Assainissement

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

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

Zone desservie

Toute construction ou installation nouvelle ou toute construction ancienne faisant l'objet d'une restauration ou d'un changement de destination, doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales jusqu'en limite de propriété. Le réseau d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau public d'assainissement conformément au règlement en vigueur et aux préconisations techniques du Service des eaux.

Le raccordement au réseau public d'activités (industrielle, artisanale, commerciale ou autre) générant des eaux usées non domestiques dans le réseau public doit être autorisé au préalable par le gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la mise en place d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Zone non desservie

En l'absence de réseau d'assainissement séparatif, ou en attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement non collectif.

La filière d'assainissement sera conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où la mise aux normes d'un dispositif d'assainissement non collectif existant n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

Dans le cas de changement de destination d'une construction, lorsque la réalisation du dispositif d'assainissement non collectif n'est pas possible techniquement dans le périmètre de la zone U sur le terrain d'assiette, la réalisation du dispositif en zone A ou N est possible.

3/ Eaux pluviales

Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial, y compris sur des surfaces déjà imperméabilisées. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se référer au zonage pluvial (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet. Ce dernier est présent en annexe du PLU.

Le zonage pluvial contient également un certain nombre de recommandations utiles pour une gestion intégrée et appropriée des eaux pluviales.

Toute construction et toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure, dans l'emprise de l'unité foncière, leur rétention et leur infiltration dans les sols, avec un traitement préalable en fonction des activités concernées (stationnements et espaces de circulation, activités ICPE, …).

Le choix des dispositifs techniques, les études qui y sont liées et leur mise en place sont de la responsabilité du pétitionnaire. Les dispositifs pourront être de type fossé ou noue (favorisant l'absorption et l'évapotranspiration par la végétation), tranchées drainantes, puits ou massif d'infiltration.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra rechercher des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution.

Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. Si ce rejet n'est pas réalisable, il convient de diriger les rejets vers le réseau d'eaux pluviales. Tout rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement unitaire et eaux usées strictes est interdit. Le débit fuite vers les milieux naturels ou vers le réseau ne doit pas excéder un ratio de 3 l/s par hectare.

4/ Électricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

5/ Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

6/ Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères.

À ce titre, les opérations d'habitat collectif doivent prévoir, en fonction de la configuration du site et en fonction de leur taille, différents espaces de stockage intérieurs ou extérieurs, nécessaires à la bonne gestion des différents flux tels que :

- Un espace de stockage pour la collecte sélective des emballages recyclables ;

- Un espace de stockage pour la collecte des ordures ménagères résiduelles ;
- Un espace de stockage pour le dépôt d'objets encombrants ou volumineux ;
- Un emplacement enherbé permettant la pose d'un équipement collectif de compostage des biodéchets.

Dans tous les cas, les espaces dédiés au dépôt des encombrants et au compostage doivent être implantés sur le terrain d'assiette du projet d'habitat collectif.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE URBAINE DE LA CENTRALITÉ DE PÉRONNAS (UA2)

La zone UA2 est une zone urbaine à vocation mixte. Elle recouvre les secteurs les plus anciens et les plus denses de la commune. Elle a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Alignement d'arbres et haies à préserver
- Linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple
- Marges de recul
- Emplacements réservés
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages :

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UA2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

Voir 2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UA2
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol	(2)

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

(1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives.

(2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

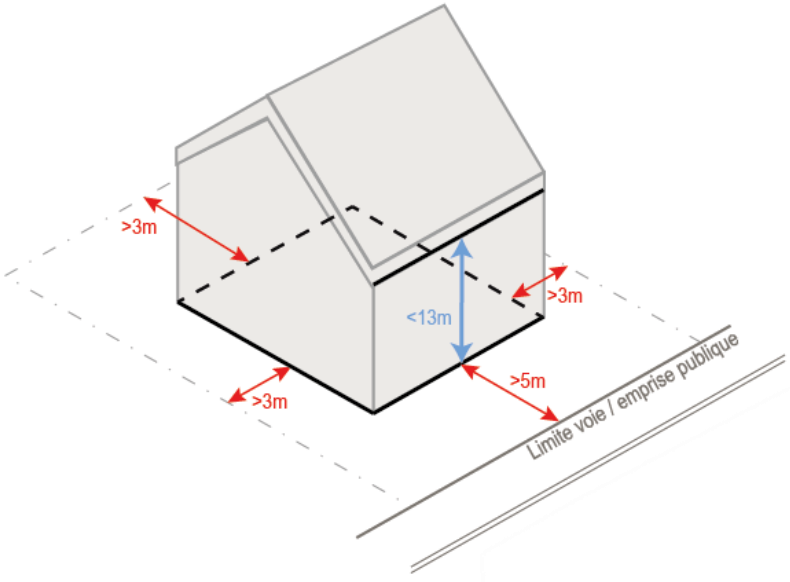
L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Cas général, illustration à titre indicatif :



1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En l'absence de trait de recul indiqué au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Les annexes doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² ;
- Pour la construction de piscine.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives latérales.

Les constructions peuvent être admises en limite séparative latérale dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin sans en dépasser le gabarit ;
- Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- Elles ont une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 3 mètres.

L'implantation par rapport à la limite de fond de terrain n'est pas réglementée.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² ;
- Pour la construction de piscine.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions sur plusieurs rangs sur la même unité foncière, une distance supérieure ou égal à 6 mètres est imposée entre les constructions de chaque rang.

Les piscines et les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² sont exemptées de cette règle.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

La hauteur maximale à l'égout des constructions est limitée à 13 mètres, soit une équivalence de R+3 maximum.

La hauteur maximale à l'égout des annexes est limitée à 3 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

2/ Aspect des constructions

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

Toitures

Les toitures plates sont interdites pour les logements individuels.

3/ Performances énergétiques

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

4/ Clôtures et soutènements

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,8 mètre, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des terres naturelles. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures comme définies ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,8 mètre en limite des voies publiques et privées et emprises publiques ;
- 2 mètres en limites séparatives.

À l'exception des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la hauteur n'est pas réglementée.

Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égal à 0,8 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible en annexe du règlement. Les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites ;
- soit d'un mur plein.

Les murs bahuts et murs pleins sont constitués :

- soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit est identique à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient de biotope par surface imposé est de 0,1, il s'applique pour tout projet de construction neuve et/ou d'aménagement des espaces extérieurs.

Voir modalités de calcul du coefficient de biotope par surface dans le chapitre 6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation comptant plus de 5 logements, une part d'espaces libres végétalisés à usage collectif doit être aménagée, d'un seul tenant, et d'une surface supérieure à 15% de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces libres végétalisés sont comptabilisés pour l'atteinte du coefficient de biotope par surface.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 500 m², au moins la moitié de sa surface doit prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et des dispositifs végétalisés ou des ombrières constituées d'un procédé de production d'énergies renouvelables concourant à l'ombrage du parc de stationnement.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement*). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RÉSIDENTIELLES DENSES (UC)

La zone UC est une zone urbaine à dominante résidentielle, comportant des potentialités d'urbanisation. Il s'agit de tissus périphériques denses ou bien à densifier. Cette zone a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes).

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Arbres remarquables
- Alignement d'arbres et haies à préserver
- Haies bocagères à préserver
- Linéaires artisanaux et commerciaux à protection simple
- Marges de recul
- Emplacements réservés
- Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Canalisation de transports de matière dangereuse
- Périmètres de protection des captages

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU. Les prescriptions de la DUP de protection des captages s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que les règles du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UC
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(1)
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	(2)
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont admis sous conditions :

(1) Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail sont autorisées dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances, notamment sonores ou olfactives, pour un environnement habité.

(2) L'extension des équipements d'intérêt collectif et services publics existants à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire dès lors qu'ils ne créent pas de nuisances, notamment sonores ou olfactives, pour un environnement habité.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UC
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol	(2)

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

(1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives.

(2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

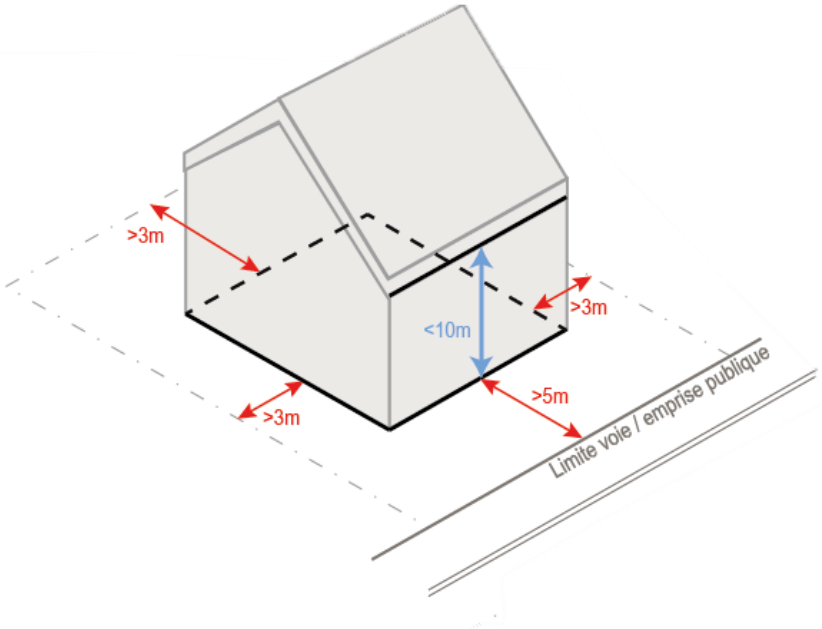
L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Cas général, illustration à titre indicatif :



1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En l'absence de trait de recul indiqué au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² ;
- Pour la construction de piscine.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin sans en dépasser le gabarit ;
- Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- Elles ont une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 3 mètres.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² ;
- Pour la construction de piscine.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions sur plusieurs rangs sur la même unité foncière, une distance supérieure ou égal à 6 mètres est imposée entre les constructions de chaque rang.

Les piscines et les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² sont exemptées de cette règle.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

La hauteur maximale à l'égout des constructions est limitée à 10 mètres, soit une équivalence de R+2 maximum.

La hauteur maximale à l'égout des annexes est limitée à 3 mètres.

Au sein des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur maximale des constructions qui s'applique est celle prévue par les orientations.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

2/ Aspect des constructions

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

3/ Performances énergétiques

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

4/ Clôtures et soutènements

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,8 mètre, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures comme définies ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,8 mètre en limite des voies publiques et privées et emprises publiques ;
- 2 mètres en limites séparatives.

À l'exception des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la hauteur n'est pas réglementée.

Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Le recul des portails doit respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite des voies départementales. Le long des autres voies publiques, un recul des portails permettant le stationnement longitudinal d'une voiture est préconisé.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égal à 0,8 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible en annexe du règlement. Les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites ;
- soit d'un mur plein.

Les murs bahuts et murs pleins sont constitués :

- soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit est identique à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient de biotope par surface imposé est de 0,4, il s'applique pour tout projet de construction neuve et/ou d'aménagement des espaces extérieurs.

Voir modalités de calcul du coefficient de biotope par surface dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500 m², 30% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Voir définition de la pleine terre dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation comptant plus de 5 logements, une part d'espaces libres végétalisés à usage collectif doit être aménagée, d'un seul tenant, et d'une surface supérieure à 15% de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces libres végétalisés sont comptabilisés pour l'atteinte du coefficient de biotope par surface et la part d'espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 500 m², au moins la moitié de sa surface doit prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et des dispositifs végétalisés ou des ombrières constituées d'un procédé de production d'énergies renouvelables concourant à l'ombrage du parc de stationnement.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement*). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES RÉSIDENTIELLES PÉRIPHÉRIQUES (UD)

La zone UD correspond à une zone urbaine à dominante résidentielle. Il s'agit de tissus périphériques pavillonnaires peu denses. Cette zone à vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes).
Cette zone comprend un sous-secteur UD2 qui vise à préserver le secteur de la Correrie et des Carronnières, caractérisé par sa proximité à la forêt de Seillon et ses forts enjeux paysagers.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Arbres remarquables
- Alignement d'arbres et haies à préserver
- Haies bocagères à préserver
- Marges de recul
- Emplacements réservés
- Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Jardins familiaux
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Zones humides

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Canalisation de transports de matière dangereuse
- Périmètres de protection des captages

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU. Les prescriptions de la DUP de protection des captages s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que les règles du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UD	UD2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	(1)	
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	(2)	
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public	(2)	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau	(1)	
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont admis sous conditions

(1) Les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les bureaux sont autorisées dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances, notamment du trafic routier, pour un environnement habité.

(2) L'extension des établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, et des autres équipements recevant du public existants à la date d'opposabilité du PLU, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UD et UD2
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol	(2)

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

(1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives.

(2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

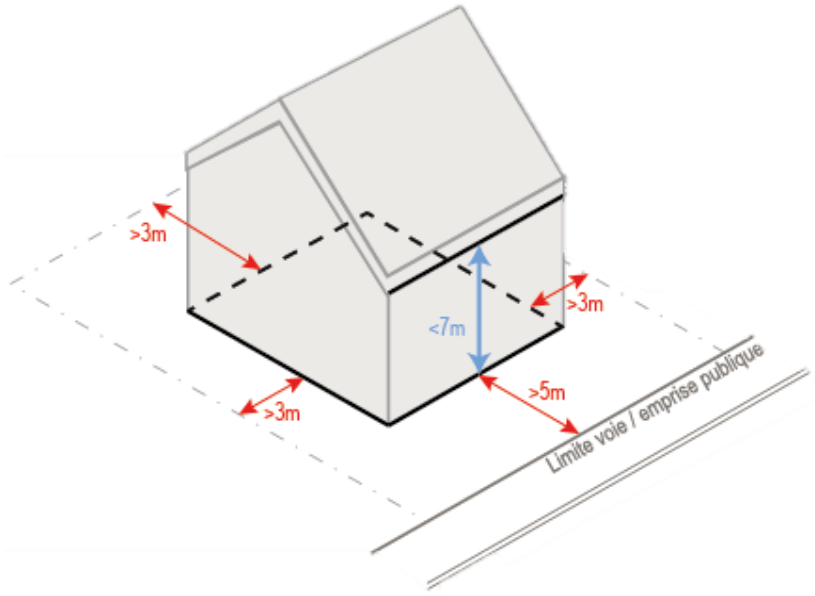
6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui :

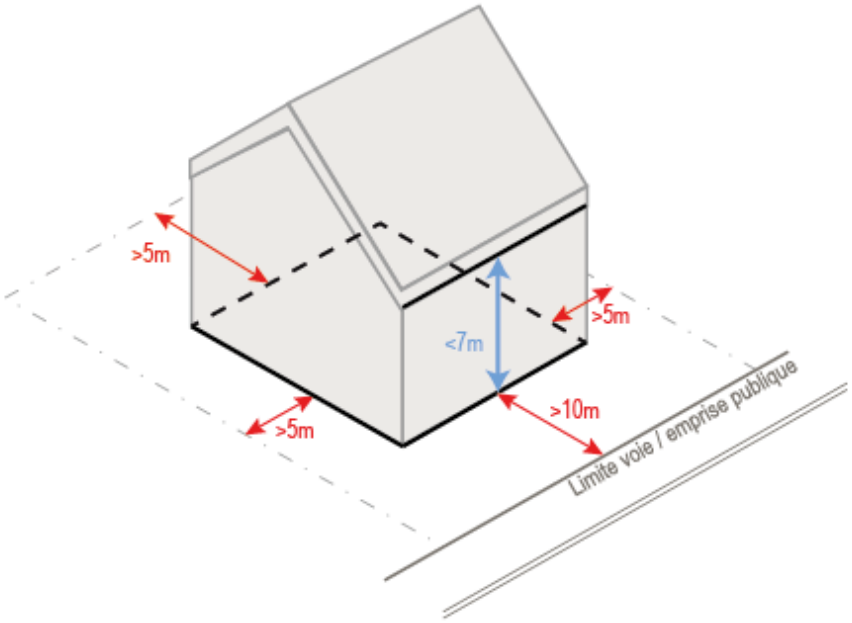
- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Cas général, illustrations à titre indicatif :

- *De la zone UD :*



- *Du sous-secteur UD2 :*



1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dans la zone UD :

En l'absence de trait de recul indiqué au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Les piscines (margelles comprises) doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m².

Dans le sous-secteur UD2 :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 10 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Les piscines (margelles comprises) et les annexes, de toute surface, doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;

- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UD :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions peuvent être admises en limite séparative latérale dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin sans en dépasser le gabarit ;
- Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- Elles ont une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 3 mètres.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² ;
- Pour la construction de piscine.

Dans le sous-secteur UD2 :

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres des limites séparatives.

Les piscines (margelles comprises) doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m².

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions sur plusieurs rangs sur la même unité foncière, une distance supérieure ou égal à 6 mètres est imposée entre les constructions de chaque rang.

Les piscines et les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² sont exemptées de cette règle.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

La hauteur maximale à l'égout des constructions est limitée à 7 mètres, soit une équivalence R+1 maximum.

La hauteur maximale à l'égout des annexes est limitée à 3 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

2/ Aspect des constructions

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

Toitures

Les toitures plates sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie urbaine du secteur.

3/ Performances énergétiques

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

4/ Clôtures et soutènements

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,8 mètre, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures comme définies ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,8 mètre en limite des voies publiques et privées et emprises publiques ;
- 2 mètres en limites séparatives.

À l'exception des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la hauteur n'est pas réglementée.

Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égal à 0,8 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;

- soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible en annexe du règlement. Les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites ;
- soit d'un mur plein.

Les murs bahuts et murs pleins sont constitués :

- soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;
- soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit est identique à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient de biotope par surface imposé est de 0,5 pour le secteur UD et 0,6 pour le sous-secteur UD2, il s'applique pour tout projet de construction neuve et/ou d'aménagement des espaces extérieurs.

Voir modalités de calcul du coefficient de biotope par surface dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 40% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre en secteur UD, et 50% en sous-secteur UD2.

Voir définition de la pleine terre dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation comptant plus de 5 logements, une part d'espaces libres végétalisés à usage collectif doit être aménagée, d'un seul tenant, et d'une surface supérieure à 15% de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces libres végétalisés sont comptabilisés pour l'atteinte du coefficient de biotope par surface et la part d'espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 500 m², au moins la moitié de sa surface doit prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et des dispositifs végétalisés ou des ombrières constituées d'un procédé de production d'énergies renouvelables concourant à l'ombrage du parc de stationnement.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se*

référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ÉQUIPEMENTS (UE)

La zone UE correspond aux zones d'équipements de la commune. Cette zone se distingue entre :

- Une zone UE1 correspondant aux secteurs d'équipements structurants en milieu urbain ;
- Une zone UE2 correspondant aux secteurs d'équipements sportifs ou de loisirs à faible emprise bâtie.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Arbres remarquables
- Bâtis remarquables
- Alignement d'arbres et haies à préserver
- Marges de recul
- Emplacements réservés
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
- Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Périmètres de protection des captages

Les règles associées à cette servitude d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU. Les prescriptions de la DUP de protection des captages s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que les règles du présent règlement.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UE1	UE2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	(1)	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	(2)	(2)
	Hébergement	(3)	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	(3)	
	Restauration	(3)	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la vocation des deux zones.

Sont admis sous conditions :

En zone UE1 :

(1) Les constructions agricoles sur le site de la MFR du hameau de la Vernée.
(2) La construction de logements pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par logement hors annexe.
(3) Les constructions d'hébergement nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics (internat, caserne…), les constructions de locaux d'artisanat ou de commerce de détail et les constructions de restauration nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics (cantine, restaurants interadministratifs…).

En zone UE2 :

(2) La construction de logements pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par logement hors annexe.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	UE
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol	(2)(3)

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

(1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores, visuelles ou olfactives.
(2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

(3) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les projets de traitement des déchets de toute nature.

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

L'implantation des constructions nouvelles doit :

- Permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain ;
- Prendre en compte des risques naturels ou technologiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions nouvelles doit :

- permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain ;
- limiter les impacts sur les constructions voisines ;
- Prendre en compte des risques naturels ou technologiques.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementée.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

Non règlementée.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

2/ Aspect des constructions

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

Toitures

Les toitures plates sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie urbaine du secteur.

3/ Performances énergétiques

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

4/ Clôtures et soutènements

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,8 mètre, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures comme définies ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures forment un ensemble homogène privilégiant les matériaux locaux et les essences végétales locales.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient de biotope par surface imposé est de 0,4 pour le sous-secteur UE1 et 0,8 pour le sous-secteur UE2, il s'applique pour tout projet de construction neuve et/ou d'aménagement des espaces extérieurs.

Voir modalités de calcul du coefficient de biotope par surface dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.*

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 20% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre en sous-secteur UE1, et 60% en sous-secteur UE2.

Voir définition de la pleine terre dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Dans toute la zone UE

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement*). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (UX1 ET UY1)

Les zones UX et UY correspondent aux zones dédiées aux activités économiques. Elles comportent :

- La zone UX1 correspondant aux zones d'activités productives de la commune, à savoir le site des plastiques Verchères et le site de la Tréfilerie. L'objectif de cette zone est de pérenniser la vocation industrielle et artisanale et de permettre la densification et réhabilitation du bâti.
- La zone UY1 correspondant aux zones à dominante commerciale et artisanale pour laquelle le DAAC du SCoT ambitionne une reconversion vers des typologies d'activités mixtes. L'objectif est donc d'optimiser le foncier commercial et de permettre le développement d'activités industrielles et artisanales dans cette zone. Ce zonage concerne la zone d'activités Porte Sud (aussi appelée Monternoz – Les Bruyères).

Ces zones comprennent les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Alignement d'arbres et haies à préserver
- Haies bocagères à préserver
- Marges de recul
- Emplacements réservés
- Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Ces zones sont concernées par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Canalisation de transports de matière dangereuse

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	UX1	UY1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	(1)	(1)
	Hébergement		
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail		(2)
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont admis sous conditions :

Sont autorisés sous conditions dans les zones UX1 et UY1 :

(1) Les logements de gardiennage en lien avec les activités autorisées dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés au bâti principal de l'activité.

Sont autorisés sous conditions dans la zone UY1 :

(2) L'artisanat et le commerce de détail dans les cas suivants :

- Extension de commerces ou locaux d'artisanat existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de surface de vente supplémentaire ;
- Construction de commerces ou locaux d'artisanat dont la surface de vente est comprise entre 300 et 2000 m² à condition de s'insérer dans un projet urbain cohérent (projet de revitalisation ou de recyclage de friches, ou de réemploi d'aire de stationnement).

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

Sont autorisés sous conditions

Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En l'absence de trait de recul indiqué au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- selon l'ordonnancement structuré par le bâti existant par rapport aux voies départementales.
- en recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Une implantation différente des constructions nouvelles peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dont le fonctionnement nécessite qu'ils soient implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives externes de la zone d'activités (si la limite séparative concerne une zone autre que UX1, UY1 ou AUX1) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure ou égal à 5 mètres.

S'agissant des limites séparatives internes à la zone d'activités (zone UX1, UY1 ou AUX1), les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade et la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

Une implantation différente des constructions nouvelles peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dont le fonctionnement nécessite qu'ils soient implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

La hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 9 mètres.

Les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, silos, …) directement nécessaires au fonctionnement de la construction ne sont pas concernés par cette limitation.

La hauteur maximale à l'égout des annexes est limitée à 3 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements et affouillements de sol ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

2/ Aspect des constructions

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

Les volumes, l'aspect et l'implantation des constructions doivent être réfléchis en harmonie avec l'environnement bâti et naturel dans un souci d'insertion et de discrétion.

Les façades doivent être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes.

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

3/ Performances énergétiques

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

Dans la mesure du possible, il convient d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi il est recommandé entre autres de :

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

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

4/ Clôtures et soutènements

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,8 mètre, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures comme définies ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, à l'exception des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la hauteur n'est pas réglementée.

Les clôtures forment un ensemble cohérent d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur).

Il convient de mettre en place des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, barreaudage vertical, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10/20 mètres).

Le dispositif de clôture doit être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient de biotope par surface imposé est de 0,3, il s'applique pour tout projet de construction neuve et/ou d'aménagement des espaces extérieurs.

Voir modalités de calcul du coefficient de biotope par surface dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 20% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

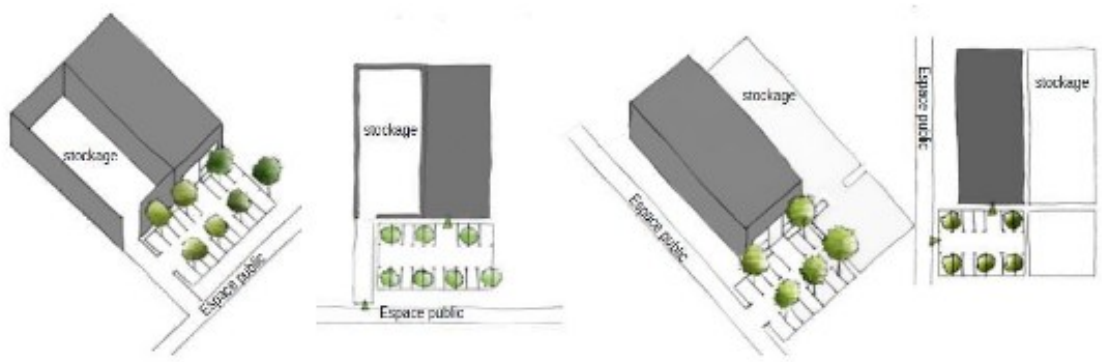
Voir définition de la pleine terre dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

En cas de non-respect du coefficient de biotope par surface et/ou de la part de pleine terre à la date d'approbation du PLU, seuls les travaux n'aggravant pas la situation de non-conformité sont autorisés.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement*). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

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



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À VOCATION RÉSIDENTIELLE (AUC)

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones AUC du territoire. Ces zones correspondent à des zones ouvertes à l'urbanisation pour le développement résidentiel de la commune. Ces zones ont vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation ainsi que d'autres fonctions urbaines compatibles avec la fonction résidentielle (services, bureaux, équipements collectifs, espaces publics, activités artisanales non nuisantes).

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Haies bocagères à préserver
- Emplacements réservés
- Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

Sont en outre interdits :

Les constructions, aménagements et ouvrages qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	AUC
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol	(2)

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

(1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou olfactives.

(2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

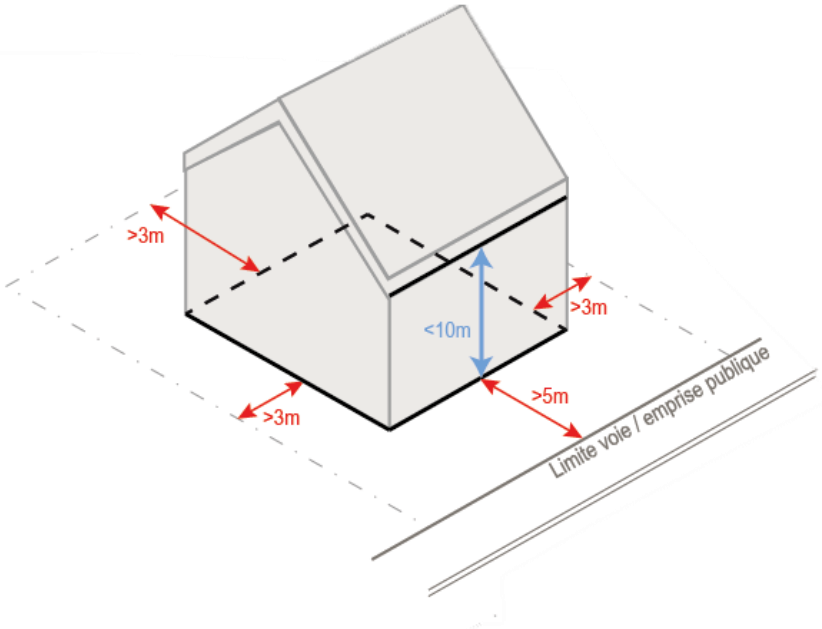
L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

Cas général, illustration à titre indicatif :



1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En l'absence de trait de recul indiqué au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² ;
- Pour la construction de piscine.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions peuvent être admises en limite séparative latérale dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin sans en dépasser le gabarit ;
- Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus ;
- Elles ont une hauteur à l'égout inférieure ou égale à 3 mètres.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour la prise en compte des risques naturels ou technologiques ;
- Pour la construction d'annexe d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² ;
- Pour la construction de piscine.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

En cas de constructions sur plusieurs rangs sur la même unité foncière, une distance supérieure ou égal à 6 mètres est imposée entre les constructions de chaque rang.

Les piscines et les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égal à 25 m² sont exemptées de cette règle.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

La hauteur maximale à l'égout des constructions est limitée à 10 mètres, soit une équivalence de R+2 maximum.

La hauteur maximale à l'égout des annexes est limitée à 3 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

2/ Aspect des constructions

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

Toitures

Les toitures plates sont interdites pour les logements individuels.

3/ Performances énergétiques

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

4/ Clôtures et soutènements

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,8 mètre, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures comme définies ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à :

- 1,8 mètre en limite des voies publiques et privées et emprises publiques ;
- 2 mètres en limites séparatives.

À l'exception des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la hauteur n'est pas réglementée.

Les portails sont de hauteur égale ou inférieure aux clôtures.

Les clôtures forment un ensemble homogène constitué :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égal à 0,8 mètre, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- soit d'un dispositif à claire-voie (dispositif non occultant, constitué d'éléments ajourés horizontaux, verticaux ou en treillis) ;
- soit d'une haie vive variée doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie. Les essences locales sont à privilégier, une liste de ces essences est disponible en annexe du règlement. Les haies constituées d'espèces invasives ou d'espèces fortement allergisantes sont interdites ;
- soit d'un mur plein.

Les murs bahuts et murs pleins sont constitués :

- soit en maçonnerie apparente, dans ce cas les matériaux locaux sont à privilégier. Les matériaux bruts et destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents ;

- soit en maçonnerie enduite, dont l'enduit est identique à celui de la façade avant de la construction principale ou, à défaut d'enduit, accordé à la couleur de la façade avant de la construction principale.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient de biotope par surface imposé est de 0,4, il s'applique pour tout projet de construction neuve et/ou d'aménagement des espaces extérieurs.

Voir modalités de calcul du coefficient de biotope par surface dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500 m², 30% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Voir définition de la pleine terre dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation comptant plus de 5 logements, une part d'espaces libres végétalisés à usage collectif doit être aménagée, d'un seul tenant, et d'une surface supérieure à 15% de la superficie de l'unité foncière. Ces espaces libres végétalisés sont comptabilisés pour l'atteinte du coefficient de biotope par surface et la part d'espaces de pleine terre.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 500 m², au moins la moitié de sa surface doit prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et des dispositifs végétalisés ou des ombrières constituées d'un procédé de production d'énergies renouvelables concourant à l'ombrage du parc de stationnement.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement*). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À VOCATION D'ÉQUIPEMENT (AUE2)

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones AUE2 du territoire. Ces zones correspondent à des zones ouvertes à l'urbanisation pour le développement des équipements de la commune. Ces zones ont vocation à accueillir des équipements sportifs ou de loisirs.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Haies bocagères à préserver
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	AUE2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	AUE2

Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines	
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée	
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(1)
Affouillements et exhaussements du sol	(2)

Sont autorisés sous conditions :

(1) Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec la sécurité et salubrité de la zone et qu'elles ne génèrent pas de nuisances sonores ou olfactives.

(2) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone mais également afin de favoriser l'implantation de dispositifs d'exploitation de la géothermie. Dans les périmètres de protection des captages et de ressources stratégiques, seule la géothermie de surface est autorisée (inférieure à 2 mètres).

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

L'implantation des constructions nouvelles doit :

- Permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain ;
- Prendre en compte des risques naturels ou technologiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions nouvelles doit :

- permettre d'optimiser au mieux l'espace et de concilier fonctionnalité du site et intégration à l'environnement urbain ;
- limiter les impacts sur les constructions voisines ;
- Prendre en compte des risques naturels ou technologiques.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementée.

4/ Emprise au sol

Non règlementée.

5/ Hauteur

Non règlementée.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5/ Adaptation au terrain naturel

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

6/ Aspect des constructions

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

Toitures

Les toitures plates sont autorisées dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'harmonie urbaine du secteur.

7/ Performances énergétiques

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

8/ Clôtures et soutènements

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,8 mètre, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures comme définies ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée.

Les clôtures forment un ensemble homogène privilégiant les matériaux locaux et les essences végétales locales.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas dépasser sur le domaine public.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient de biotope par surface imposé est de 0,8, il s'applique pour tout projet de construction neuve et/ou d'aménagement des espaces extérieurs.

Voir modalités de calcul du coefficient de biotope par surface dans le chapitre 6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.*

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 60% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

Voir définition de la pleine terre dans le chapitre 6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.*

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement*). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À VOCATION ÉCONOMIQUE (AUX1)

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones AUX1 du territoire. Ces zones correspondent à des zones à vocation économique à dominante industrielle, artisanale ou tertiaire. L'objectif est de développer les secteurs industriels ou artisanaux de l'unité urbaine.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Marges de recul
- Emplacements réservés
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Canalisation de transports de matière dangereuse
- Périmètres de protection des captages

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	AUX1
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	(1)
	Hébergement	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Sont admis sous conditions :

Sont autorisés sous conditions dans la zone AUX1 :

(1) Les logements de gardiennage en lien avec les activités autorisées dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés au bâti principal de l'activité.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

Sont autorisés sous conditions

Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En l'absence de trait de recul indiqué au règlement graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- selon l'ordonnancement structuré par le bâti existant par rapport aux voies départementales ;
- en recul supérieur ou égal à 10 mètres par rapport à l'avenue de la Dombes ;
- en recul supérieur ou égal à 3 mètres par rapport aux autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer, et emprises publiques.

Une implantation différente des constructions nouvelles peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dont le fonctionnement nécessite qu'ils soient implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives externes de la zone d'activités (si la limite séparative concerne une zone autre que UX ou AUX) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (D≥H/2) sans pouvoir être inférieure ou égal à 5 mètres.

S'agissant des limites séparatives internes à la zone d'activités (zone UX ou AUX), les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre le nu de la façade et la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

Une implantation différente des constructions nouvelles peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics dont le fonctionnement nécessite qu'ils soient implantés différemment sous réserve de leur insertion dans l'environnement.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

La hauteur maximale au faîtage des constructions est limitée à 15 mètres.

Les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, silos, …) directement nécessaires au fonctionnement de la construction ne sont pas concernés par cette limitation.

La hauteur maximale à l'égout des annexes est limitée à 3 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

La conception des constructions doit être adaptée à la configuration du terrain naturel. Les exhaussements et affouillements de sol ne doivent pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

2/ Aspect des constructions

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

Les volumes, l'aspect et l'implantation des constructions doivent être réfléchis en harmonie avec l'environnement bâti et naturel dans un souci d'insertion et de discrétion.

Les façades doivent être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes.

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

3/ Performances énergétiques

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

Dans la mesure du possible, il convient d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi il est recommandé entre autres de :

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

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

4/ Clôtures et soutènements

La hauteur maximale des murs de soutènement est fixée à 1,8 mètre, mesurée entre les niveaux du terrain haut et du terrain bas après travaux d'exhaussement et affouillement des sols. Les murs de soutènement peuvent être surmontés de clôtures comme définies ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, à l'exception des clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics, dont la hauteur n'est pas réglementée.

Les clôtures forment un ensemble cohérent d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur).

Il convient de mettre en place des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, barreaudage vertical, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10/20 mètres).

Le dispositif de clôture doit être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient de biotope par surface imposé est de 0,3, il s'applique pour tout projet de construction neuve et/ou d'aménagement des espaces extérieurs.

Voir modalités de calcul du coefficient de biotope par surface dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Pour les projets situés sur une unité foncière supérieure à 500m², 20% de la superficie de l'unité foncière doit être préservée en pleine terre.

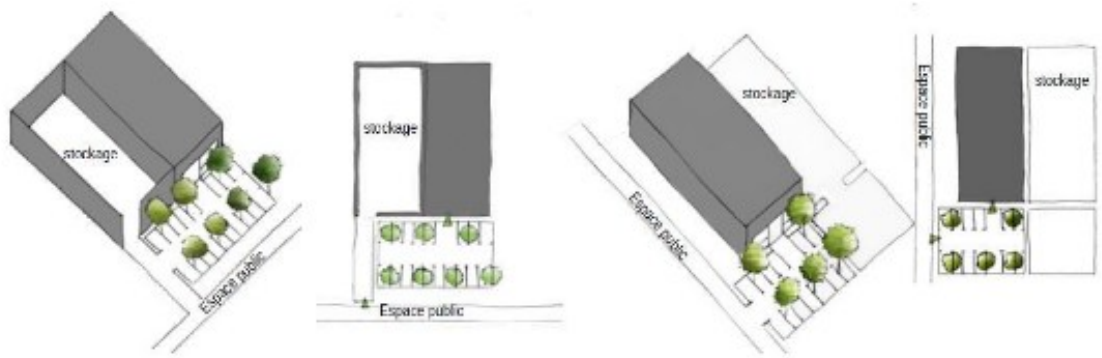
Voir définition de la pleine terre dans le chapitre

6 : Lexique *du TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES*.

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places minimum. Pour les aires de stationnement non couvertes supérieures à 500 m², au moins la moitié de sa surface doit prévoir des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et des dispositifs végétalisés ou des ombrières constituées d'un procédé de production d'énergies renouvelables concourant à l'ombrage du parc de stationnement.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement*). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

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



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER À LONG-TERME (2AU)

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones 2AU du territoire. Ces zones correspondent aux espaces à urbaniser futurs, destinés au développement résidentiel, et subordonnés à une procédure de modification ou de révision du PLU pour être ouverts à l'urbanisation, dans les 6 ans suivants l'approbation du PLU.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Haies bocagères à préserver
- Emplacements réservés
- Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Périmètres de protection des captages

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATION DES SOLS

Sont interdites toutes destinations et occupations du sol en dehors de celles mentionnées ci-dessous.

Dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation, sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques et la création de voirie à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition de respecter les dispositions générales du présent règlement ;
- La réhabilitation, la démolition/reconstruction à l'identique des constructions existantes régulièrement édifiées à la date d'approbation du PLU, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau.

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Non réglementée.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementée.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementée.

4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

Non réglementée.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3/ Adaptation au terrain naturel

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

4/ Aspect des constructions

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

5/ Performances énergétiques

Voir Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagÈre du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

6/ Clôtures et soutènements

Non réglementés.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

La zone A est une zone à vocation agricole. L'objectif de cette zone est de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique les terres agricoles du territoire. Elle intègre donc les terres exploitées ainsi que les bâtiments d'exploitation.

La zone A comprend :

- La zone agricole (A)
- La zone agricole sensible (As) pour des raisons écologiques et paysagères

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Bâtis remarquables
- Alignement d'arbres et haies à préserver
- Haies bocagères à préserver
- Emplacements réservés
- Mare à préserver
- Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N
- Jardins familiaux
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Zones humides

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Canalisation de transports de matière dangereuse
- Périmètre des abords de Monument Historique

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DESTINATION	SOUS-DESTINATIONS	A	As
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	(*)	
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	(1)(2)(3)	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(4)	(4)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

(*) Sont aussi autorisées les constructions et installations destinées au stockage et à l'entretien du matériel par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, au stockage des récoltes et à l'élevage des animaux, à l'agrivoltaïsme, ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Sont admis sous conditions :

(1) Les nouvelles constructions à usage d'habitation strictement liées à l'activité agricole, dans les conditions suivantes :
- Sur justification de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation ;
- Dans la limite de 2 logements par exploitation ;
- Dans la limite de 200 m² de surface de plancher par logement hors annexe, et 250 m² de surface de plancher par logement avec annexes et piscine.

(2) L'extension des logements existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
- Dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaire ;
- Dans la limite totale de 250 m² après extension ;
- Le logement existant dispose d'une surface de plancher supérieure à 50 m² avant travaux.

(3) La construction d'annexes et de piscines pour les logements existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
- Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale pour les annexes.
- Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les piscines, qui comprend le bassin, la plage, la margelle et/ou les éléments techniques liés à la piscine.

(4) Les locaux et ouvrages techniques des administrations publiques et assimilées sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	A	As
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines		
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée		
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol		
Les terrains de campings et de caravaning		
Les Parcs Résidentiels de Loisirs et Implantations d'Habitations Légères de Loisirs		
Affouillements et exhaussements du sol	(1)	
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	(2)(3)	

Les campings à la ferme	(4)	
Les cimetières	(5)	
Les installations photovoltaïques ou panneaux solaires au sol	(6)	

Sont en outre interdits :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

Dans la zone A uniquement

(1) Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
(2) Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à conditions qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'agriculture et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
(3) L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition que les nuisances et risques (bruit, circulation, etc.) pour le voisinage soient limitées ;
(4) Les campings à la ferme sont autorisés dans les conditions suivantes :
- Dans la limite de 6 emplacements ou pour une capacité maximale de 20 personnes, conformément au Code de l'urbanisme ;
- S'ils sont accessoires à l'activité agricole d'une exploitation.

(5) Les cimetières, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.
(6) Les installations photovoltaïques ou panneaux solaires au sol sont admis sous réserve de se conformer à la réglementation nationale en vigueur.

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 10 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Les bordures de bassin des piscines doivent respecter un recul supérieur ou égal à 5 mètres des voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine ou paysagère.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 10 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Les bordures de bassin des piscines doivent respecter un recul supérieur ou égal à 5 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour favoriser une meilleure intégration paysagère.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance supérieure ou égal à 4 mètres est imposée entre les constructions.

Les constructions nouvelles d'habitation pour l'exploitant doivent être implantées à moins de 100 mètres du ou des bâtiments agricoles.

Les constructions d'annexes aux constructions existantes doivent être implantées à moins de 30 mètres du bâtiment principal.

4/ Emprise au sol

Les annexes, hors piscines, sont limitées à une surface totale de 50 m².

Les piscines sont limitées à une surface totale de 50m².

5/ Hauteur

La hauteur maximale des exploitations agricoles et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés est limitée à 15 mètres, sauf besoins fonctionnels spécifiques argumentés (exemple : silos).

La hauteur maximale des autres constructions est limitée, sur leur partie aérienne, à 2 niveaux (soit un rez-de-chaussée et un étage).

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

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

2/ Aspect des constructions

Les constructions et installations admises respectent les principes suivants :

- Une construction nouvelle peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte, par sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à la cohérence des caractères culturels et historiques des espaces bâtis ou non bâtis environnants.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt patrimonial au regard notamment des modénatures comprenant, les corniches, les entablements, les corbeaux, les éléments remarquables de façade, en fonction de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de

sa composition, de son ordonnance, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. La diversité architecturale et la diversité des matériaux, doivent être recherchée dans l'animation des façades.

2.1 Façades

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont proscrits. Les éléments brillants sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions principales et des annexes doivent être traités avec le même soin.

2.2 Toitures

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée, bacs aciers à petites ondes sont autorisés.
- Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit…) doivent être affleurants ou parallèles au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.
- Les toitures plates sont interdites.

Pour l'ensemble des constructions :

- Les toitures à deux pans doivent être privilégiées.
- Dans le cas de toiture à pans, la pente des toits doit être supérieure à 30%.
- Dans le cas de toitures plates, la valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m² est privilégiée.
- L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

2.3 Autres éléments

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
- Les antennes paraboliques,
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisants,
- Les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public,
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus, à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, notamment dans le cas de toiture terrasse,
- Les garde-corps et lignes de vie.

3/ Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

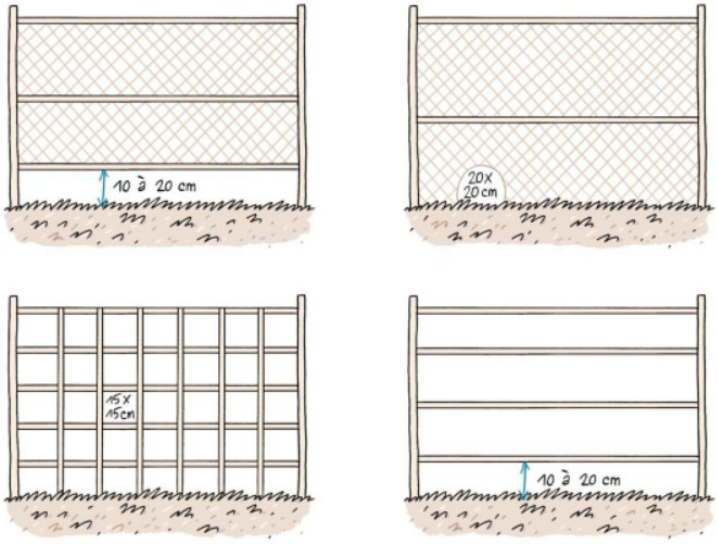
Concernant les autres clôtures :

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

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

Elles doivent être perméables de façon à faciliter la circulation de la petite faune. Il convient à cet effet de mettre en place des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, barreaudage vertical, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10 mètres).

Exemples illustratifs :



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

Les éléments annexes tels les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à les dissimuler.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés.

Les aires de stationnement extérieures doivent autant que possible assurer un traitement paysager qualitatif, en renforçant la végétation et la plantation d'arbres.

Une haie arborée, composée d'au moins deux essences locales, doit être plantée autour des bâtiments d'exploitation agricole, afin de favoriser leur insertion dans le paysage.

Les emplacements destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, composées d'au moins deux essences locales, depuis l'espace public.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement*). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

Elle comprend les secteurs suivants :

- La zone naturelle (N) ;
- La zone naturelle à protéger (Np) pour des raisons paysagères et écologiques ;
- La zone naturelle de loisirs (Nl) qui comprend les parcs et terrains sportifs.

Cette zone comprend les prescriptions graphiques suivantes, identifiées au règlement graphique :

- Alignement d'arbres et haies à préserver
- Haies bocagères à préserver
- Marges de recul
- Emplacements réservés
- Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers
- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Zones humides

Les règles associées à ces prescriptions sont explicitées dans l'article 5 « Dispositions particulières » des dispositions générales.

Cette zone est concernée par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Périmètre des abords de Monument Historique
- Périmètres de protection des captages

Les règles associées à ces servitudes d'utilité publique sont explicitées dans les annexes au PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

ARTICLE 1 : CONSTRUCTION NOUVELLES ET AFFECTATIONS DES SOLS

Légende :

Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit

1/ Destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions et interdites des constructions, aménagements et ouvrages

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N	Np	Nl
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement	(1)(2)		
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)	(3)	(3)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	(7)		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Sont admises sous conditions

Dans la zone N :

(1) L'extension des logements existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
- Dans la limite de 50% de surface de plancher supplémentaire ;
- Dans la limite totale de 250 m² après extension ;
- Le logement existant dispose d'une surface de plancher supérieure à 50 m² avant travaux.

(2) La construction d'annexes et de piscines pour les logements existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
- Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol total pour les annexes
- Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol pour les piscines, qui comprend le bassin, la plage, la margelle et/ou les éléments techniques liés à la piscine.

(3) Les locaux et ouvrages techniques des administrations publiques et assimilées sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(7) Au sein du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 - Chemin de la Croix uniquement, la construction d'équipement recevant du public dans les conditions suivantes :
- Dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par construction et dans la limite 3 constructions ;
- La construction n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel elle est implantée et elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2/ Autres usages et affectations des sols autorisés, autorisés sous condition et interdits

AUTRES USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS	N	Np	Nl
Dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.) notamment ceux susceptibles d'altérer les eaux souterraines			
Stationnement isolé ou groupé de caravanes, camping-cars, bateaux, etc. quelle qu'en soit la durée			
Ouvertures et exploitations de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol			
Les terrains de campings et de caravaning			
Les Parcs Résidentiels de Loisirs et Implantations d'Habitations Légères de Loisirs			
Affouillements et exhaussements du sol	(1)		(1)
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)			

Les abris pour animaux	(2)	(2)	(2)
La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte	(3)	(3)	(3)
Les activités de diversification de l'activité agricole	(4)		
Les installations photovoltaïques ou panneaux solaires au sol	(5)		(5)
Les terrains de sport et de loisirs et les installations légères et démontables			(6)

Sont en outre interdits :

Dans l'ensemble des zones N :

Les usages et affectations des sols qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.

Sont autorisés sous conditions :

Dans l'ensemble des zones N :

(2) Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient démontables et inférieurs à 25 m² d'emprise au sol chacun. Leur hauteur doit être inférieure à 3,5 mètres au faîtage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces au plus ;
(3) La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte à condition que ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité du site et qu'ils soient réversibles.

Dans la zone N :

(1) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
(4) Les activités de diversification de l'activité agricole (activité touristique d'accueil, transformation, vente…) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité agricole, qu'elles aient pour support l'exploitation et demeurent accessoires à l'activité agricole
(5) Les installations photovoltaïques ou panneaux solaires au sol sont admis sous réserve de se conformer à la réglementation nationale en vigueur.

Dans la zone Nl :

(1) Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ;
(5) Les installations photovoltaïques ou panneaux solaires au sol sont admis sous réserve de se conformer à la réglementation nationale en vigueur.
(6) Les terrains de sport et de loisirs et les installations légères et démontables sont admis dès lors qu'ils n'engendrent pas de construction et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE 2 : MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Voir Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

ARTICLE 3 VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des modalités de définition des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions sont explicitées dans le chapitre

6 : Lexique.

Lorsque par son implantation ou sa hauteur une construction existante n'est pas conforme aux prescriptions de l'article « Volumétrie et implantation des constructions » de la zone concernée, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé que pour des travaux qui :

- améliorent la conformité de la construction, même si cette dernière n'est pas conforme après travaux ;
- sont sans effet sur l'implantation et la hauteur de la construction ;
- ont pour objet une isolation thermique par l'extérieur dans le cadre d'une rénovation énergétique.

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Les bordures de bassin des piscines doivent respecter un recul supérieur ou égal à 5 mètres des voies publiques et privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Une implantation des constructions nouvelles différente peut être admise dans les cas suivants :

- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour favoriser une meilleure intégration urbaine ou paysagère.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions doivent être implantées en recul supérieur ou égal à 5 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives.

Les bordures de bassin des piscines doivent respecter un recul supérieur ou égal à 5 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente pour les constructions nouvelles est admise :

- Pour la construction d'ouvrage technique ou construction nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour favoriser une meilleure intégration paysagère.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

Les annexes, hors piscines, sont limitées à une surface totale de 50 m².

Les piscines sont limitées à une surface totale de 50m².

5/ Hauteur

La hauteur maximale des exploitations forestières et des équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale des autres constructions est limitée, sur leur partie aérienne, à 2 niveaux (soit un rez-de-chaussée et 1 étage).

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres.

ARTICLE 4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

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

2/ Aspect des constructions

Toute construction :

- doit être conçue et implantée de manière à préserver le caractère du secteur ou du site sur lequel est édifié le projet, et dans l'objectif précis de participer à la définition du paysage construit des espaces considérés ;
- les projets doivent présenter une cohérence par rapport aux constructions voisines, en matière d'aspect des façades et des couvertures ;
- le volet paysager de la demande de permis de construire doit, à cet effet, montrer la bonne insertion des constructions envisagées.

2.1 Volumes

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volumes.

Les constructions sur pilotis apparents ou non sont interdites.

2.2 Façades

Les matériaux réfléchissants et les matériaux non enduits sont proscrits. Les éléments brillants sont interdits.

Les murs séparatifs, les murs aveugles, les murs extérieurs et les façades principales des constructions principales et des annexes doivent être traités avec le même soin.

2.3 Toitures

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Pour les parties principales des toitures mais aussi les couvertures de galerie, auvents et lucarnes, seules les tuiles de terre cuite, les bardeaux de bois et la tôle ondulée, bacs aciers à petites ondes sont autorisés.
- Les éléments de surface posés en toiture (type dispositifs solaires, fenêtres de toit…) doivent être affleurants ou parallèles au plan du toit et intégrés harmonieusement à la toiture.
- Les toitures plates sont interdites.

Pour l'ensemble des constructions :

- Les toitures à deux pans doivent être privilégiées.
- Dans le cas de toiture à pans, la pente des toits doit être supérieure à 30%.
- Dans le cas de toitures plates, la valorisation éco aménageable (végétalisation, valorisation énergétique…) des toitures terrasses non accessibles de plus de 25 m² est privilégiée.

- L'utilisation de matériaux réfléchissants en couverture est interdite.

2.4 Autres éléments

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- Les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz ;
- Les antennes paraboliques ;
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante ;
- Les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public ;
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, notamment dans le cas de toiture terrasse ;
- Les gardes corps et lignes de vie.

3/ Clôtures

Les clôtures agricoles ne sont pas réglementées.

Concernant les autres clôtures :

Elles doivent respecter les prescriptions délivrées par l'article L.372-1 du Code de l'environnement, en application de la loi du 2 février 2023. Les clôtures doivent alors :

- Être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- Être à une hauteur limitée de 1,20 mètre ;
- Ne pas être vulnérantes, ni constituer des pièges pour la petite faune.

Il convient à cet effet de mettre en place des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, barreaudage vertical, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10 mètres).

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

Les éléments annexes tels que les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câbles…), d'énergie (gaz, électricité…), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès… doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces végétalisés de pleine terre sont plantés d'un arbre pour 100 m² d'espace végétalisé. Le calcul du nombre d'arbres de haute tige à planter se fait par tranche entamée.

Par exemple, pour 150 m² d'espaces végétalisés de pleine terre, 2 arbres de haute tige doivent être plantés, pour être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre plantés.

Les bassins de rétention imposés par le schéma directeur des eaux pluviales sont considérés comme de la pleine terre.

Les aires de stationnement en plein-air sont plantées à raison de de 1 arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres de haute tige doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenus s'ils sont d'essences non invasives.

La réduction maximale des espaces imperméabilisés, en dehors de l'emprise des constructions, est exigée.

Les espaces libres de toute construction (hors espaces de production) sont aménagés en espaces végétalisés plantés (de type jardin d'agrément).

Les délaissés des aires de stationnement doivent également être plantés d'arbre à haute ou moyenne futaie à raison de 4 arbres pour 100m².

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales et doivent comporter des essences végétales adaptées et diversifiées (*se référer à l'Annexe 1 : Palette végétale indicative du présent règlement*). Les espèces invasives ou fortement allergisantes sont interdites.

L'espace libre résultant d'un recul de la construction principale par rapport à l'alignement devra également, en dehors des chemins d'accès à la construction principale et ses annexes, faire l'objet d'un traitement végétal, notamment dès lors que la clôture permet une transparence visuelle.

Il est recommandé d'installer des gîtes pour la faune locale (nichoirs, hibernaculum, gîte à insecte, etc.).

L'ajout d'édicule technique (climatiseur, bouche de ventilation…) ou la pose de dispositif de production d'énergie sur la construction doivent être les plus discrets possibles. En cas d'installation de volets roulants extérieurs, ces derniers doivent être posés sous le linteau, la pose en applique sur la façade est interdite. Les matériaux et couleurs doivent s'accorder à ceux de la construction principale.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Voir Article 6 : Obligations en matière de rÉalisation d'aires de stationnement du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Voir Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privÉes et d'accÈs aux voies ouvertes au public du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLÉCTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE TÉLÉCOMMUNICATION

Voir Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les rÉseaux publics d'eau, d'ÉlÉctricitÉ, d'assainissement et de tÉlÉcommunication du TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES À L'ENSEMBLE DES ZONES.

TITRE VII : ANNEXES

ANNEXE 1 : PALETTE VÉGÉTALE INDICATIVE

Végétaux soumis à règlementation européenne et interdits en raison de leur caractère envahissant et/ou très allergisant

Acacia saligna / Mimosa bleuâtre

Ailanthus altissima / Ailante

Alternanthera philoxeroides / Herbe à alligators

Andropogon virginicus / Barbon de Virginie

Asclepias syriaca / Asclépiade de Syrie

Baccharis halimifolia / Séneçon en arbre

Cabomba caroliniana / Cabomba

Cardiospermum grandiflorum / Vigne ballon

Celastrus orbiculatus / Célastre orbiculaire, Bourreau des arbres

Cenchrus setaceus / Herbe aux écouvillons

Cortaderia jubata / Herbe de la pampa pourpre

Cortaderia selloana / Herbe de la pampa

Crassula helmsii / Crassule de Helms

Ehrharta calycina / Ehrharta calycina

Eichhornia crassipes / Jacinthe d'eau

Elodea nuttallii / Elodée de Nuttall

Gunnera tinctoria / Rhubarbe géante du Chili

Gymnocoronis spilanthoides / Faux hygrophile

Hakea sericea / Hakea soyeux

Heracleum mantegazzianum / Berce du Caucase

Heracleum persicum / Berce de Perse

Heracleum sosnowskyi / Berce de Sosnowsky

Humulus scandens, japonicus / Houblon du Japon

Hydrocotyle ranunculoides / Hydrocotyle fausse-renoncule

Impatiens glandulifera / Balsamine de l'Himalaya

Koenigia polystachya / Renouée à nombreux épis, Renouée de l’Himalaya

Lagarosiphon major / Élodée à feuilles alternes

Lespedeza cuneata / Lespédéza de Chine

Ludwigia grandiflora / Ludwigie à grandes fleurs

Ludwigia peploides / Jussie rampante

Lygodium japonicum / Lygodium (Fougère)

Lysichiton americanus / Faux-arum

Microstegium vimineum / Microstegium vimineum

Myriophyllum aquaticum / Myriophylle du Brésil
Myriophyllum heterophyllum / Myriophylle hétérophylle
Parthenium hysterophorus / Fausse camomille
Persicaria perfoliata / Renouée perfoliée
Pistia stratiotes / Laitue d'eau
Prosopis juliflora / Bayahonde
Pueraria montana / Kudzu
Salvinia molesta / Salvinia (Fougère aquatique)
Triadica sebifera / Arbre à suif
Artemisia verlotiorum / Armoise des Frères Verlot
Azolla filiculoides / Azolla fausse-filicule
Bidens frondosa / Bident à fruits noirs, Bident feuillé
Egeria densa / Egérie dense
Elodea canadensis / Elodée du Canada
Erythranthe guttata / Mimule tachetée
Hygrophila polysperma / Hygrophile indienne
Lemna minuta / Lentille d'eau
Lindernia dubia / Lindernie fausse gratiole
Paspalum distichum / Paspale à deux épis
Phytolacca americana / Phytolaque d'Amérique
Prunus serotina / Cerisier tardif
Reynoutria japonica / Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis / Renouée de Sakhaline
Reynoutria x bohemica / Renouée de Bohême
Salpichroa origanifolia / Muguet des pampas
Sennecio inaequidens / Séneçon du Cap
Solidago gigantea / Solidage géant
Spartina alternifolia / Spartine à feuilles alternes
Spartina anglica / Spartine anglaise
Spartina x townsendii / Spartine de Townsend
Symphyotrichum lanceolatum / Aster à feuilles lancéolées
Symphyotrichum x salignum / Aster à feuilles de saule
Symphyotrichum x squamatum / Aster écailleux
Végétaux déconseillés moyennement envahissants/allergisants, toxiques, inadaptés au réchauffement climatique, et/ou sensibles aux maladies
Abies / Sapins
Acacia dealbata / Mimosa d'hiver
Acer negundo / Érable negundo

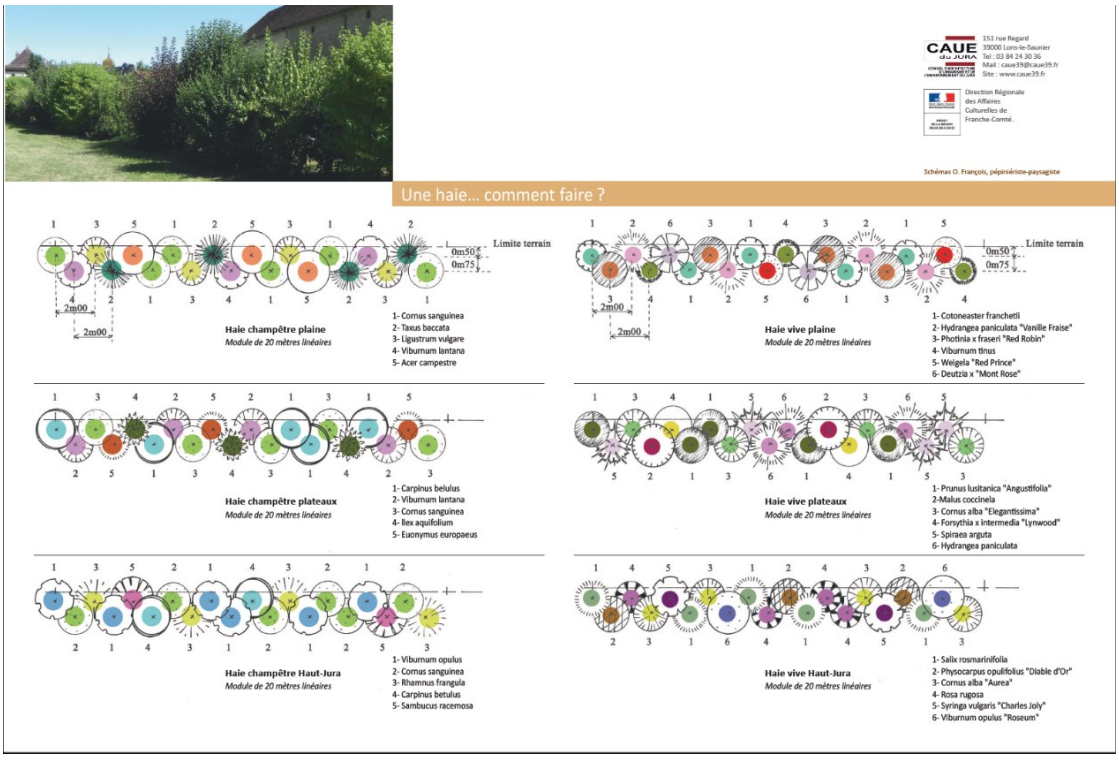
Aethusa cynapium / Petite ciguë
Alnus glutinosa / Aulne glutineux
Ambrosia artemisiifolia / Ambroisie à feuille d'armoise
Amorpha fruticosa / Faux-indigo
Artemisia vulgaris / Armoise commune
Arundo donax / Canne de Provence
Betula / Bouleau
Buddleja davidii / Buddléia de David, Arbre aux papillons
Buxus / Buis
Carpobrotus acinaciformis / Griffe de sorcière (2)
Carpobrotus edulis / Griffe de sorcière (1)
Corylus / Noisetier
Conium maculatum / Grande Ciguë
Daphne laureola / Auriole
Fagus / Hêtres
Fraxinus / Frêne
Nerium oleander / Laurier-rose
Olea europaea / Olivier
Phleum pratense / Fléole des prés
Phyla nodiflora / Phyla
Picea / Epicea
Pinus / Pin
Plantago lanceolata / Plantain lancéolé
Platanus / Platane
Poa pratensis / Pâturin des prés
Prunus laurocerasus / Laurier-cerise
Rhododendron ponticum / Rhododendron pontique
Rhus typhina / Sumac de Virgine
Rosa rugosa / Rosier rugueux
Symphyotrichum laeve / Aster lisse
Symphyotrichum novi-belgii / Aster de la Nouvelle-Belgique
Ulmus / Orme

Végétaux conseillés en ville (locaux, résistants à la sécheresse, mellifères, fructifères…)

Acer monspessulanum / Erable de montpellier
Acer platanoides / Erable plane
Arbutus unedo / Arbousier
Celtis australis / Micocoulier de Provence
Cercis silliquastrum / Arbre de Judée

Choisya ternata / Oranger du Mexique
Cornus mas / Cornouiller mâle
Cornus sanguinea / Cornouiller sanguin
Cytisus scoparius / Genêt
Euodia danielii / Arbre à miel
Hedera helix / Lierre grimpant
Hippophae rhamnoides / Argousier
Koelreuteria paniculata / Savonnier
Lonicera estrusca / Chèvrefeuille d'Etrurie
Paulownia tomentosa / Paulownia
Phyllirea angustifolia / Filaire à feuilles étroites
Quercus ilex / Chêne vert
Ribes rubrum / Groseillier
Sorbus torminalis / Sorbier
Viburnum lantana / Viorne cotoneuse
Viburnum opulus / Viorne obier

Principes de plantation pour les haies : voir schéma ci-dessous :



CITADIA

www.citadia.com • www.citadiavision.com