



# COMMUNE DE VILLARS LES DOMBES (AIN)

## PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU APPROUVÉ LE 7 NOVEMBRE 2017  
PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 APPROUVÉE LE 11 MAI 2021  
PROCÉDURE DE MODIFICATION N°2 APPROUVÉE LE 3 FÉVRIER 2026

## MODIFICATION N°2 DU PLU

## DOSSIER D'APPROBATION



3

## RÈGLEMENT ÉCRIT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA  
DÉLIBÉRATION DU

LE MAIRE.

2br

SARL Bouilhol, Ramel et Bernard

Architectes diplômés par le gouvernement

AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLEE DE LA SAUVEGARDE - 69009 LYON

TEL : 04.78.83.61.87 - FAX : 04.78.83.61.87 - EMAIL : AGENCELYON@2BRFR

WWW.AGENCE-2BRFR





## **Sommaire**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC .....	44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE .....	60
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX .....	65
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx .....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	86
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU .....	92
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	95
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	96
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....	108
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	109
TITRE VII : EMPLACEMENT RESERVES.....	120
LEXIQUE .....	121

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## **ARTICLE 1**

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

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Villars-les-Dombes.

---

## **ARTICLE 2**

### **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

1 - Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles du règlement national d'urbanisme à l'exception toutefois des articles R.111-2, R.111-4, R111-20 à R111-27 du Code de l'Urbanisme, qui continuent de s'appliquer.

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

Article R.111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-20 : "Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

Article R.111-21 : "La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction."

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° 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 ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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 ;
- 8° 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."

Article R.111-23 : " Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

Article R.111-24 : "La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme."

Article R.111-25 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

Article R.111-26 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-27 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

---

### ARTICLE 3

#### SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

---

Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme (annexe : servitudes d'utilité publique). Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

---

## **ARTICLE 4**

### **ENTREES DE VILLE**

---

Conditions de l'application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (entrées de ville) :

Les dispositions de l'article L.111-6 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes expresses et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement par secteur prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

---

## **ARTICLE 5**

### **RACCORDEMENT AUX RESEAUX**

---

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

- a. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.
- b. au règlement sanitaire départemental.
- c. aux dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

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

---

## **ARTICLE 6**

### **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

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

**6.1. Les zones urbaines dites U sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones : UA, UAg, UB, UBx, UC, UCa, UE, UX et UXa**

**6.2. Les zones à urbaniser dites AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones 1Aux et 2AU.**

**6.3. Les zones agricoles dites A auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.**

**6.4. Les zones naturelles dites N auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement. Il s'agit des secteurs Nc, Ng, Ngh, NL, No.**

---

## ARTICLE 7

### LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

#### **7.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

#### **7.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le figuré suivant : ●

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, précise au sein des articles 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

### **7.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :

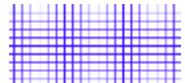


Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **7.4. Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur bleue et répertoriés par un numéro de référence. Trame des emplacements réservés :



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire. Le tableau des emplacements réservés figurent également au sein du titre VII du présent règlement.

La réserve foncière portée au plan est soumise aux du Code de l'Urbanisme :

-toute construction y est interdite ;

-une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;

-le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

## **7.5. Les périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le plan de zonage fait figurer les secteurs concernés par des OAP et identifiés par le tramé suivant :



## **7.6. Les tracés de voie de circulation à conserver, à modifier ou à créer (L151-38)**

Le règlement précise le tracé de sentiers piétonniers ou cyclables à créer ou à maintenir par le tramé suivant :



## **7.7. Les secteurs de mixité**

Le document graphique fait apparaître des secteurs de mixité identifiés par le tramé suivant :



## **7.8. Le changement de destination en zone A ou N**

Le document graphique fait apparaître par le tramé suivant les bâtis dont le changement de destination peut être autorisé après avis de la CDPENAF :



## **7.9. La protection des linéaires commerciaux**

Le document graphique fait apparaître par le tramé suivant les linéaires commerciaux où le changement de destination est interdit selon les règles inscrites au sein du présent règlement :



## **7.10. Le périmètre de hauteur maximale limitée (R151-39)**

Le document graphique fait apparaître par le tramé suivant un périmètre de hauteur maximale limitée (zones UA et UAg), au sein duquel la hauteur des constructions est limitée à l'existant :



## **7.11. Le périmètre d'attente (L151-41 5°)**

Le document graphique fait apparaître par le tramé suivant un périmètre d'attente au sein duquel les extensions des constructions et installations existantes sont autorisées à condition de ne pas excéder 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



---

## **ARTICLE 8**

### **ADAPTATIONS MINEURES**

---

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

*Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :*  
1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;  
2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

---

## ARTICLE 9

### RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION

---

**Articles L. 111-15 et L.111-23 :** « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 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. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

---

## ARTICLE 10

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

---

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué, par délibération du 7/11/17, un droit de préemption urbain (D.P.U.).

---

## ARTICLE 11

### PERMIS DE DEMOLIR

---

**L.421-3 :** « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est situé dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

**L.421-6 :** « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».

---

## ARTICLE 12

### CLOTURES

---

L'édition de clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie par délibération en date du 07 Novembre 2017 (R421-12 du Code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions de l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme, sont dispensées de toute formalité, sauf lorsqu'ils sont implantés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques ou dans un site classé ou en instance de classement, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

---

## **ARTICLE 13**

### **LA COMMUNE FACE AUX RISQUES**

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les éléments suivants :

L'existence de zones inondables identifiées au plan de zonage aux abords de la Chalaronne.

Un aléa remontée de nappes présentant des secteurs fort à sub-affleurant sur certaines parties du territoire.

Des zones de risques liées à l'activité de l'entreprise Terres d'Alliance.

Un périmètre d'inconstructibilité liée à une canalisation de gaz.

---

## **ARTICLE 14**

### **EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

---

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 9 des règlements de chaque zone).

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

---

## **ARTICLE 15**

### **TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR**

---

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

---

## CARACTERE DE LA ZONE UA

---

La zone **Ua** correspond au centre-bourg, comprenant le centre ancien. Elle a une fonction principale d'habitat. Elle comprend également des commerces, des services, des hébergements hôteliers et des activités non nuisantes au voisinage. La typologie bâtie est traditionnelle et cohérente (bâtiments en continuité, implantation, aspects, ...).

Elle comprend un sous-secteur **UAg** correspond aux espaces à proximité de la gare et disposant d'un potentiel de renouvellement qu'il convient d'encadrer au regard des enjeux de qualité urbaine.

---

## INFORMATIONS

---

Le secteur est concerné par :

- Un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité.
- Du bâti patrimonial identifié au titre de l'article L151-19
- Des éléments paysagers à préserver identifiés au titre de l'article L151-23
- Un périmètre d'attente identifié au titre de l'article L151-45 5°
- Un périmètre de hauteur maximale limitée au titre de l'article R151-39.

---

## RISQUES

---

La zone est concernée pour partie par un risque d'inondation en bordure de la Chalaronne.

---

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

---

### **ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

**Sont interdits :**

- toute construction nouvelle située dans la zone d'inondation figurée comme "inconstructible en raison des risques d'inondations" sur le plan de zonage, avec un minimum de 10 mètres de part et d'autre de la rivière, mesurés depuis le milieu du lit de la rivière ;
- les constructions à usage agricole ou industrielle ;
- les activités artisanales susceptibles d'entraîner des nuisances ;
- les activités commerciales dont la surface de vente est supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> ;
- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts d'ordures et de matériaux usagés ;
- autres activités et installations pouvant entraîner des nuisances au voisinage ;
- le stationnement des caravanes isolées en dehors de garages ;
- le camping en dehors des terrains aménagés ;
- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
  
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

---

## ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

---

### Sont autorisés sous conditions :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées et au stationnement des véhicules, sont autorisés, à condition qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.

Dans le secteur **UAg**, sont autorisés les projets de renouvellement à dominante résidentielle à condition de ne pas excéder une densité de 100 logements / hectares et qu'ils fassent l'objet d'une insertion qualitative au regard de la proximité avec le centre historique et des efforts de valorisation du pôle gare.

À l'intérieur du périmètre délimité au plan de zonage en application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme, sont autorisées les extensions des constructions et installations existantes à condition de ne pas excéder 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement écrit.

À l'intérieur du périmètre délimité au plan de zonage en application de l'article R.151-39 du Code de l'urbanisme, la hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement écrit.

---

## ARTICLE UA 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Afin de préserver la mixité fonctionnelle de la zone UA et conformément à l'article L151-16, est également interdit :

- le changement de destination des locaux actuels situés en rez-de-chaussée à usage de commerce, d'artisanat, de service, de bureau et d'équipement collectif et qui sont repérés au document graphique comme linéaire commercial ou artisanal.

Les opérations permettant la réalisation d'au moins 20 logements devront comporter :

- A minima 25% de logements sociaux au sein du secteur UA
- A minima 30% de logements sociaux au sein du sous-secteur UAg

---

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE UA 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

**En zone UA :** la façade principale des bâtiments (comprenant la porte d'entrée) doit être à l'alignement.

Exclusivement **en zone UAg**, l'implantation des bâtiments pourra se faire :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait

#### ***Règles particulières***

- Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou à créer. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.
- En limite de voies publiques, les portails seront implantés obligatoirement en retrait.
- Les constructions annexes doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'un mètre minimum de l'emprise de voie publique ou privée.
- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin : la nouvelle construction doit être implantée en continuité de la (des) construction(s) voisine(s) existante(s), en prenant en compte son (leurs) implantation(s) et sa (leurs) volumétrie(s).
  - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
  - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**En zone UA**, les constructions doivent être implantées sur une limite latérale au minimum, et peuvent être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Exclusivement **en zone UAg**, l'implantation des bâtiments pourra se faire :

- Soit en limites séparatives
- Soit en retrait des limites séparatives

### **Règles particulières**

- Dans toute la zone (**UA** et **UAg**), lorsque la parcelle est limitrophe des limites des voies ferrées, aucune construction ne pourra être édifiée sur la limite séparative commune à l'emprise. Un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté afin de permettre une limitation des nuisances.
- Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite spéarative. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.
- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article ;
  - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
  - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas de deux constructions non accolées, la distance (D) entre les deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions (H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **Règles particulières**

- Les piscines et annexes ne sont pas concernées par les règles particulières d'implantation de cet article, leur implantation se fera librement.
- Des implantations différentes de celles fixées dans cet article peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

#### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone **UA**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

En zone **UAg**, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement

#### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment.*

La hauteur maximale des constructions est de 11 mètres.

##### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

##### **Règles concernant la hauteur en limites séparatives :**

En limite séparative, la hauteur des constructions est limitée de la même manière que sur le reste de la parcelle, sauf pour les constructions annexes, dont la hauteur en limite séparative est limitée à 4 m.

Il est possible de déroger à la règle de hauteur, si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la parcelle.

---

## ARTICLE UA 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

*A titre informatif, figurent en annexe du PLU, des prescriptions indicatives pour le centre-bourg ancien relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères.*

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

#### **Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m<sup>2</sup> doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **Règles**

##### Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif, on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

##### Les toitures

Les toitures à pentes doivent développer une pente comprise entre 30 et 50 %.

Dans le cas d'une toiture en tuiles leur couleur devra être conforme au nuancier disponible en Mairie.

Seuls les panneaux solaires encastrés sont autorisés.

Les appareils de climatisation posés en toiture visible du domaine public ne sont pas admis.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions suivantes :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

- les constructions annexes, inférieures à 20 m<sup>2</sup>, existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;

- les constructions accolées au bâtiment principal ;
- les équipements d'intérêt collectif, dont la nature spécifique requiert un toit à un seul pan et / ou une toiture terrasse (sont notamment concernés les équipements sportifs de type tribune).

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

En limite séparative, les débords de toiture sont nuls.

#### Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de SDP.

Les appareils de climatisation posés en façade visible du domaine public ne sont pas admis.

Les constructions devront vivre avec la rue :

- la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative
- les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

Au sein de la zone **UAg**, le traitement des façades visibles depuis les voies ferrées et la gare devront faire l'objet d'une attention particulière et participer à la valorisation du secteur par un traitement approprié.

#### Les matériaux

Les matériaux utilisés doivent concourir à la qualité architecturale de la construction et ne doivent pas être de nature à compromettre son insertion dans le site.

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 sauf en cas de matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments.

Les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés.

#### Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

mur plein

dispositif rigide à claire voie

grillage

haie vive végétale

## Les portails

Sur les voies communales, les portails seront implantés à l'alignement sauf dispositions contraires pour des raisons de sécurité d'accès à la voie concernée.

## Constructions implantées en bordure de la RD1083

Les constructions implantées en bordure de la RD1083 devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes). Les espaces extérieurs de stockage et de chantier seront situés dans une configuration non visible depuis la RD1083.

*L'ensemble de ces règles peuvent être adaptées pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.*

## **Protections particulières**

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

---

ARTICLE UA 6

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toute construction, aménagement de voirie, accès et aire de stationnement, doivent représenter au minimum :

- 10% du terrain d'assiette de chaque opération, sauf en cas d'impossibilité démontrée

Aménagement paysager des espaces libres

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

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

Dans le secteur **UAg**, les retraits imposés en limite d'emprise du domaine ferroviaire doivent faire l'objet d'un traitement paysager participant à la valorisation des constructions et de l'ensemble de la zone UAg.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Gestion de la végétation arborée existante: haies et boisements existants

- Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.
- les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.

## Règles particulières

### Opérations d'ensemble de plus de 5 logements

Outre les dispositions précédentes du présent article, des espaces communs libres doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 30 % du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble. Ces espaces peuvent contribuer au stationnement sous réserve d'une bonne intégration.

Par dérogation à la notion d'espaces libres telle qu'elle est entendue au sein du règlement, sont autorisés en UA et UAg la réalisation de stationnement dans la part d'espaces libres sous réserve de participer au paysagement de la zone.

### Ensembles à protéger

#### **- Espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur**

Les espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques (L151-23) doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain et composée d'essences similaires et locales.

---

## ARTICLE UA 7 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

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

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

#### Habitation :

Le nombre de places de stationnement automobile doit être :

- 2 places de stationnement pour véhicule automobile jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de SDP ;
- 1 place de stationnement pour véhicule automobile par tranche supplémentaire de 50 m<sup>2</sup> de SDP.

Dans un périmètre de 500 mètres de la gare, conformément à l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigée plus d'une place par logement et 0,5 place dans le cadre des logements mentionnés au L151-34 du code de l'urbanisme.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

#### Autres destinations

Le nombre des emplacements de stationnement motorisés et cyclables devra répondre aux besoins et caractéristiques du projet.

#### **Modalités d'application**

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions, qui ont pour effet la création de nouvelle unité de logement indépendant.
- Pour les aménagements ou extensions, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer.
- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre
- Concernant la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, on se conformera à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, ayant trait à la limitation du nombre de places exigibles.

---

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE UA 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

##### **1. Accès :**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
  - apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **2. Voiries :**

###### Voirie existante :

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

###### Voirie nouvelle :

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

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

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

###### Voirie en impasse :

Les voies en impasse sont interdites.

Toutefois, l'aménagement de voies en impasse peut être admis :

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

Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retourement des véhicules.

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

prévue la plus proche.

#### Cheminements piétons

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

---

## ARTICLE UA 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### **1) Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **2) Assainissement**

***La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.***

#### Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma

de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3) Autres réseaux**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

## CARACTERE DE LA ZONE UB

---

La zone **UB** a une fonction principale d'habitat, de typologie bâtie mixte (habitat traditionnel, collectifs modernes, bâtiments d'activités...). Elle peut comprendre des activités de commerces, de services, et des activités non nuisantes au voisinage.

On distingue un sous-secteur **UBx** comprenant les entrée de ville sur l'Avenue Charles de Gaulle et marqué par un enjeu de valorisation paysagère et de confortement des fonctions résidentielles de Villars les Dombes.

## INFORMATIONS

---

Le secteur est concerné par :

- un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité.
- Des éléments paysagers à préserver identifiés au titre de l'article L151-23

## RISQUES

---

La zone est concernée pour partie par un risque d'inondation en bordure de la Chalaronne.

---

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

### **ARTICLE UB 1 –TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

**Sont interdits :**

- toute construction nouvelle située dans la zone d'inondation figurée comme "inconstructible en raison des risques d'inondations" sur le plan de zonage, avec un minimum de 10 mètres de part et d'autre de la rivière, mesurés depuis le milieu du lit de la rivière ;
- les constructions à usage agricole ou industrielle ;
- les activités artisanales susceptibles d'entraîner des nuisances ;
- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts d'ordures et de matériaux usagés ;
- autres activités et installations pouvant entraîner des nuisances au voisinage ;
- le stationnement des caravanes isolées en dehors de garages ;
- le camping en dehors des terrains aménagés ;
- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

En sus, dans le **secteur UBx**, sont interdits :

- La création de commerces et l'extension de commerces existants sauf ceux autorisés à l'article 2

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

---

## ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

---

### Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées et au stationnement des véhicules, sont autorisées, à condition qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant. Des dérogations sont autorisées pour les équipements publics concernant les articles suivants.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.

En sus, dans le **secteur UBx**, sont autorisés :

- Les aménagements et extensions des commerces existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de respecter les règles figurant dans les articles suivants et de faire l'objet d'une insertion paysagère qualitative, notamment aux abords de l'Avenue Charles de Gaulle.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'un traitement paysager et/ou architectural qualitatif et permettant une mise en valeur de l'Avenue Charles de Gaulle

---

## ARTICLE UB 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Les opérations permettant la réalisation d'au moins 20 logements devront comporter 25% de logements sociaux.

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE UB 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer ;
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

Les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits sauf à en démontrer la nécessité compte tenu de la configuration parcellaire ou d'une meilleure valorisation architecturale ou paysagère.

#### **Règles particulières**

- Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou à créer. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.
- En limite de voies publiques, les portails seront implantés obligatoirement en retrait.
- Les constructions annexes doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance d'un mètre minimum de l'emprise de voie publique ou privée.
- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
  - construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin : la nouvelle construction doit être implantée en continuité de la (des) construction(s) existante(s), en prenant en compte son (leurs) implantation(s) et sa (leurs) volumétrie(s).
  - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
  - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans toute la zone, lorsque la parcelle est limitrophe de l'emprise ferroviaire, aucune construction ne pourra être édifiée sur la limite séparative commune à l'emprise. Un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté afin de permettre une limitation des nuisances.

Pour les terrains de superficie inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, les constructions peuvent s'implanter en limite(s) séparative(s) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum des 2/3 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, excepté pour les constructions annexes dont l'implantation se fera librement.

Pour les terrains de superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, les constructions doivent de préférence s'implanter en retrait. La distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum des 2/3 de la hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres, excepté pour les constructions annexes dont l'implantation se fera librement.

### **Règles particulières**

- Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite spéarative. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.
- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article.
  - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
  - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière.
  - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Dans le cas de deux constructions non accolées, la distance (D) entre les deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions (H), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **Règles particulières**

- Les piscines et annexes ne sont pas concernées par les règles particulières d'implantation de cet article, leur implantation se fera librement.
- Des implantations différentes de celles fixées dans cet article peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

#### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les terrains de superficie supérieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol maximale est de 40% de la superficie du terrain. Pour les terrains de superficie inférieure à 300 m<sup>2</sup>, cette valeur pourra être dépassée, sans toutefois excéder 50% de la superficie du terrain.

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement

#### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

La hauteur maximale des constructions est de 3 niveaux, sans dépasser 11 mètres.

##### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

En limite séparative, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 mètres, sauf pour les constructions annexes, dont la hauteur en limite séparative est limitée à 4 m.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur en limite séparative aux conditions suivantes :

- si la nouvelle construction s'appuie sur une construction existante. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la parcelle.

---

ARTICLE UB 5  
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

#### **Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m<sup>2</sup> doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **Règles**

##### Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif, on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

##### Les toitures

Tout type de toiture est autorisé.

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

Dans le cas d'une toiture en tuiles leur couleur devra être conforme au nuancier disponible en Mairie.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

En limite séparative, les débords de toiture sont nuls.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

##### Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie

inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de SDP.

Les constructions devront vivre avec la rue :

- la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative
- les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

Une implantation différente peut être acceptée s'il en est démontré la nécessité compte tenu de la configuration parcellaire ou d'une meilleure valorisation architecturale ou paysagère.

Des dispositions différentes pourront être autorisées en bordure de la RD1083 pour le nouveau bâti résidentiel si elles se justifient par une limitation des incidences sonores et une valorisation paysagère.

#### Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- 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 sauf en cas de matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments.
- les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés.

#### Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

Concernant les haies vives végétales, elles seront plantées à une distance minimale de 0,70 mètre de la limite de parcelle et leur hauteur maximale pourra atteindre 2 mètres.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

mur plein

dispositif rigide à claire voie

grillage

haie vive végétale

#### Les portails

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie, de manière à permettre le stationnement d'une automobile devant le portail sans gêner la circulation.

#### Constructions implantées en bordure de la RD1083

Les constructions implantées en bordure de la RD1083 devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes). Les espaces extérieurs de stockage et de chantier seront situés dans une configuration non visible depuis la RD1083.

*L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.*

#### **Protections particulières**

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation ;
- leur dimension et leur volume ;
- leur teinte ;
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
- leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

---

## ARTICLE UB 6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toute construction, aménagement de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum 30% de la surface du terrain d'assiette de chaque opération.

#### Aménagement paysager des espaces libres

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

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

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

Dans le secteur **UBx**, les retraits par rapport à l'Avenue Charles de Gaulle doivent faire l'objet d'un traitement paysager participant à la valorisation des constructions et de l'entrée de ville concernée.

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ;
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

#### Gestion de la végétation arborée existante: haies et boisements existants

- Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.
- Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies. Il est interdit de substituer des essences exogènes ou ornementales à des essences indigènes.

#### Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.

### Règles particulières

#### Opérations d'ensemble de plus de 5 logements

Outre les dispositions précédentes du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés. Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

#### Ensembles à protéger

##### ***- Espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur***

Les espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques (L151-23) doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain et composée d'essences similaires et locales.

---

## ARTICLE UB 7 STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être

assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

#### Habitation :

Le nombre de places de stationnement automobile doit être d'une place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP.

Pour les opérations comprenant au minimum 4 logements, il sera prévu en plus, pour les visiteurs :

- 1 place de stationnement de véhicule automobile jusqu'à 5 logements,
- 2 places de stationnement de véhicule automobile de 5 à 10 logements,
- 2 places de stationnement de véhicule automobile par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans un périmètre de 500 mètres de la gare, conformément à l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigée plus d'une place par logement et 0,5 place dans le cadre des logements mentionnés au L151-34 du code de l'urbanisme.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics

#### Autres destinations

Le nombre des emplacements de stationnement motorisés et cyclables devra répondre aux besoins et caractéristiques du projet.-

#### **Modalités d'application**

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- Pour les occupations du sol autres qu'habitation et bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.
- Les changements d'affectation ou de destination, devront aboutir au respect des normes édictées dans cet article.
- Ces règles ne sont pas applicables aux réaménagements ou aux extensions, sauf pour les constructions ou aménagements ayant pour effet la création de nouvelle unité de logement indépendant.
- Pour les aménagements ou extensions, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de

plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer.

- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.

- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.

- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, on se reportera utilement à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme ayant trait aux solutions de remplacement.

---

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

#### **ARTICLE UB 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

##### **1. Accès :**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
  - apporter la moindre gêne à la circulation publique.

##### **2. Voiries :**

###### Voirie existante :

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

###### Voirie nouvelle :

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

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

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

###### Voirie en impasse :

Les voies en impasse sont interdites.

Toutefois, l'aménagement de voies en impasse peut être admis :

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

Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retourement des véhicules.

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

## Cheminements piétons

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

---

## ARTICLE UB 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### **1) Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **2) Assainissement**

***La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.***

#### Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est auto-risée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3) Autres réseaux**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

---

## CARACTERE DE LA ZONE UC

---

Il s'agit d'une zone urbaine équipée à dominante d'habitat pavillonnaire.

On y distingue un sous-secteur **UCa**, correspondant à des secteurs de potentiel foncier et concernés par des enjeux paysagers, environnementaux ou de desserte.

## INFORMATIONS

---

Le secteur est concerné par :

- un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité.
- Des éléments paysagers à préserver identifiés au titre de l'article L151-23

---

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

**Sont interdits :**

- toute construction nouvelle située dans la zone d'inondation figurée comme "inconstructible en raison des risques d'inondations" sur le plan de zonage, avec un minimum de 10 mètres de part et d'autre de la rivière, mesurés depuis le milieu du lit de la rivière ;
- les constructions à usage agricole ou industrielle ;
- les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à déclaration ou autorisation ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les dépôts d'ordures et de matériaux usagés ;
- autres activités et installations pouvant entraîner des nuisances au voisinage ;
- le stationnement des caravanes isolées en dehors de garages ;
- le camping en dehors des terrains aménagés ;
- les affouillements, exhaussements des sols, dépôts de matériaux ;

Les travaux sur des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus sont admis, dans le respect des autres articles s'appliquant à cette zone.

**x** Sont également interdits le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

---

## ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

---

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les activités artisanales et les activités commerciales inférieures à 300m<sup>2</sup> sous réserve de ne pas générer de nuisances et d'être compatibles avec le caractère à dominante résidentielle de la zone
- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées et au stationnement des véhicules, sont autorisées, à condition qu'ils s'insèrent au tissu urbain environnant. Des dérogations sont autorisées pour les équipements publics concernant les articles suivants.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.

Dans les secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au zonage, sont autorisés les projets à vocation résidentielle à condition de ne pas excéder une densité de 20 logements / hectares et qu'ils fassent l'objet d'une insertion qualitative au regard de l'environnement urbain dans lequel ils s'insèrent.

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est fait opposition à ce que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement soient appréciées au regard de l'ensemble du projet. En conséquence, elles seront appréciées au regard des futures limites issues de la division.

---

## ARTICLE UC 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Au sein du secteur d'OAP dit « de Montessuis » identifié au plan de zonage, une part minimum de logements sociaux de 25% est attendue.

---

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

### **ARTICLE UC 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront en recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies existantes ou à créer.

##### **Règles particulières**

- Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou à créer. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.
- Les constructions annexes doivent s'implanter :
  - En zone UC, soit à l'alignement, soit à une distance d'un mètre minimum de l'emprise de voie publique ou privée. Seule la réalisation d'une unique annexe inférieure à 20 m<sup>2</sup> est autorisée à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou à créer.
- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin : la nouvelle construction doit être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
  - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
  - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

## **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans toute la zone, lorsque la parcelle est limitrophe des limites des voies ferrées, aucune construction ne pourra être édifiée sur la limite séparative commune à l'emprise. Un retrait minimum de 3 mètres devra être respecté afin de permettre une limitation des nuisances.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Dans la zone **UC à l'exception du secteur UCa** : la distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum de 3 mètres, excepté pour les constructions annexes où seule la réalisation d'une unique annexe inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisée en limite séparative.

Dans le secteur **UCa** :

- Pour les limites séparatives latérales :

La distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum de 3 mètres.

- Pour les limites séparatives de fond de parcelle :

La distance (D) entre la construction et la limite doit être au minimum de 6 mètres.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de deux voies, la limite de fond de parcelle représente le côté opposé de celui où l'accès principal est aménagé.

### **Règles particulières**

- Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Le recul est calculé à partir du rebord du bassin.
- Les constructions annexes doivent de préférence s'implanter dans le seul sous-secteur **UCa**, à 3 mètres des limites séparatives. Seule la réalisation d'une unique annexe inférieure à 20m<sup>2</sup> est autorisée en limite séparative dans le cas de constructions existantes sur la parcelle.
- Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article ;
  - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
  - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

#### **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions principales situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.

Dans la zone **UC à l'exception du secteur UCa** : dans le cas de deux constructions principales non accolées, la distance entre elles doit être au moins égale à 4 mètres.

Dans le secteur **UCa** : dans le cas de deux constructions principales non accolées, la distance entre elles doit être au moins égale à 8 mètres.

##### **Règles particulières**

- Les piscines et annexes ne sont pas concernées par les règles particulières d'implantation de cet article, leur implantation se fera librement.
- Des implantations différentes de celles fixées dans cet article peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
  - réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière ;
  - réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

#### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder :

- 30% dans la zone UC
- 20% dans la zone UCa

Un dépassement de cette emprise au sol pourra être autorisé pour la réalisation d'une unique annexe inférieure à 20m<sup>2</sup> dans le cas de constructions existantes.

Des emprises au sol différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement

##### **Règles particulières dans le secteur UCa :**

- Des bandes de constructibilité sont déterminées sur chaque terrain d'assiette :
  - bande de constructibilité principale : Profondeur jusqu'à 50 mètres comptée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ;

- bande de constructibilité secondaire : Profondeur au-delà des 50 mètres.
- Ainsi, le coefficient d'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder :
  - dans la bande de constructibilité principale : 30% maximum de la surface concernée du terrain d'assiette ;
  - dans la bande de constructibilité secondaire : 10% maximum de la surface concernée du terrain d'assiette.

#### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

La hauteur maximale des constructions est de 8 mètres.

##### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

##### Règles concernant la hauteur en limites séparatives :

En limite séparative, la hauteur des constructions et annexes est limitée à 3 mètres.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur en limite séparative aux conditions suivantes :

- si les 2 constructions accolées sont réalisées en même temps. Dans ce cas la hauteur maximale en limite séparative est la même que pour le reste de la parcelle

La hauteur maximale de la nouvelle construction en limite séparative sera au maximum égale à la hauteur de la construction voisine existante, sans pouvoir être supérieure à la hauteur maximale autorisée sur l'ensemble de la parcelle.

---

ARTICLE UC 5  
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

#### **Principes généraux**

Ces règles ne sont pas exigibles dans le cas de travaux, d'aménagement ou de réhabilitation de constructions à l'intérieur du volume existant.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m<sup>2</sup> doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **Règles**

##### Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif, on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

##### Les toitures

Tout type de toiture est autorisé.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Dans le cas d'une toiture en tuiles, celles-ci devront être d'aspect uni. Leur couleur devra être conforme au nuancier disponible en Mairie.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

En limite séparative, les débords de toiture sont nuls.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

##### Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de SDP.

Les constructions devront vivre avec la rue :

- la façade tournée vers l'espace public doit être traitée de manière qualitative
- les murs aveugles donnant sur la voie (publique ou privée) sont interdits

#### Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
- 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 sauf en cas de matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments.
- les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés.

#### Les clôtures

- Hauteur :

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre.

- Constituants des clôtures :

Les clôtures doivent être constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

mur plein

dispositif rigide à claire voie

grillage

haie vive végétale

#### Les portails

Les portails doivent être implantés en retrait de 5 mètres par rapport à la voie, de manière à permettre le stationnement d'une automobile devant le portail sans gêner la circulation.

*L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.*

#### **Protections particulières**

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et

technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation.
- leur dimension et leur volume.
- leur teinte.
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.
- leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

---

ARTICLE UC 6

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toute construction, aménagement de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum :

- 30% de l'unité foncière dans la zone **UC**
- 60% de l'unité foncière dans le secteur **UCa**

Aménagement paysager des espaces libres

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

50% minimum de ces espaces libres doivent être composés d'espaces verts de pleine terre.

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

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

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

Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.

**Règles particulières**

Opérations d'ensemble de plus de 5 logements

Outre les dispositions précédentes du présent article, des espaces communs végétalisés doivent être réalisés.

Leur superficie, d'un seul tenant ou non, doit être au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération d'ensemble et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.

#### Ensembles à protéger

##### **- Espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur**

Les espaces végétalisés à protéger et à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques (L151-23) doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain et composée d'essences similaires et locales.

---

## ARTICLE UC 7 – STATIONNEMENT

---

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

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes :

#### Habitation :

Le nombre de places de stationnement automobile doit être d'une place de stationnement pour véhicule automobile par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SDP.

Pour les opérations comprenant au minimum 4 logements, il sera prévu en plus, pour les visiteurs :

1 place de stationnement de véhicule automobile jusqu'à 5 logements,

2 places de stationnement de véhicule automobile de 5 à 10 logements,

2 places de stationnement de véhicule automobile par tranche de 10 logements supplémentaires.

Dans un périmètre de 500 mètres de la gare, conformément à l'article L151-36 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigée plus d'une place par logement et 0,5 place dans le cadre des logements mentionnés au L151-34 du code de l'urbanisme.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.

- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics

## Autres destinations

Le nombre des emplacements de stationnement devra répondre aux besoins et caractéristiques du projet.

## **Modalités d'application**

- Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée est due.
- Pour les occupations du sol autres qu'habitation et bureaux, des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.
- Les changements d'affectation ou de destination, devront aboutir au respect des normes édictées dans cet article.
- Ces règles ne sont pas applicables aux réaménagements ou aux extensions, sauf pour les constructions ou aménagements ayant pour effet la création de nouvelle unité de logement indépendant.
- Pour les aménagements ou extensions, les normes ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer.
- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée afin que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article.
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigible correspond à la différence de norme entre les deux destinations ou affectations.
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules, on se reportera utilement à l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme ayant trait aux solutions de remplacement.

---

## **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

### **ARTICLE UC 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

#### **1. Accès :**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
  - apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2. Voiries :**

##### Voirie existante :

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

##### Voirie nouvelle :

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

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

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

##### Voirie en impasse :

Les voies en impasse sont interdites.

Toutefois, l'aménagement de voies en impasse peut être admis :

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

Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retourement des véhicules.

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

## Cheminements piétons

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

---

## ARTICLE UC 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### **1) Eau**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **2) Assainissement**

***La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.***

#### Eaux usées domestiques

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et conforme à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est auto-risée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiquées dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3) Autres réseaux**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

---

---

## CARACTERE DE LA ZONE UE

---

La zone **Ue** est une zone liée aux équipements publics sportifs et de loisirs.

Cette zone est partiellement située dans un périmètre de captage, le règlement qui s'applique sur les terrains concernés doit être respecté.

---

## RISQUES NATURELS :

---

La zone est concernée pour partie par un risque d'inondation en bordure de la Chalaronne.

---

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

**Sont interdits :**

- les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement ;
- toute construction nouvelle située dans la zone d'inondation figurée comme "inconstructible en raison des risques d'inondations" sur le plan de zonage, avec un minimum de 10 mètres de part et d'autre de la rivière, mesurés depuis le milieu du lit de la rivière ;
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.
- toutes constructions, bâtiments d'exploitation et d'habitation, extensions et annexes dans le périmètre de captage des eaux.

---

### **ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à des équipements publics sont autorisés dans la mesure où ils se situent à au moins 100 mètres d'une station de traitement des eaux usées.
- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique du milieu naturel (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture...), à la gestion forestière et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.
- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques. Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.
- Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les aménagements liés à des aires de loisirs, de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les constructions, travaux et ouvrages, à usages d'habitation, dans la mesure où celles-ci sont directement liées et nécessaires au gardiennage des équipements et constructions de la zone.
- Les travaux d'aménagement des constructions existantes sans limitation de surface, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date de la demande d'autorisation.

---

ARTICLE UE 3  
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé

---

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

ARTICLE UE 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

**4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

**4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

**4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.

**4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

---

ARTICLE UE 5  
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

*L'ensemble de ces règles peuvent être adaptées pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.*

---

**ARTICLE UE 6**  
**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT**

---

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

**ARTICLE UE 8**  
**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

**1) Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
  - permettre la circulation publique sans la moindre gêne.

Les accès devront présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre les incendies.

**2) Voirie**

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

---

**ARTICLE UE 9**  
**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

**1) Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

**2) Assainissement**

*La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.*

Eaux usées

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

**3) Autres réseaux**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain. Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

---

---

## CARACTERE DE LA ZONE UX

---

La zone **Ux** comprendra des activités à dominante commerciale, artisanales et de services.

Elle comprend un sous-secteur **UXa** située en entrée de ville et qui pourra accueillir des activités industrielles et artisanales.

---

## RISQUES :

---

La zone est concernée :

- par les périmètres de risques industriels de l'entreprise Terres d'Alliance.
- Par la canalisation de gaz haute pression

---

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE UX 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

#### **Sont interdits :**

- les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement ;
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

#### **Règles particulières**

##### *Protection de la canalisation de gaz :*

- Bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation : toute construction est interdite.
- Bande de 10 mètres de part et d'autre de la canalisation : les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> catégories, les IGH (Immeubles de Grande Hauteur) et les INB (Installations Nucléaires de Base) sont interdits.
- Bande de 20 mètres de part et d'autre de la canalisation : les ERP (Etablissements Recevant du Public) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

Toute intervention à proximité des ouvrages de transport de gaz doit donner lieu à une déclaration d'intention de commencement de travaux

##### *Protection du périmètre d'isolement Z1-Z2*

- Les constructions, extensions sont interdites dans le périmètre d'isolement Z1 - Z2 reportées au plan des servitudes.

---

### **ARTICLE UX 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

---

#### **Sont autorisés sous conditions :**

- les constructions, travaux et ouvrages, à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, d'entrepôt, d'hôtellerie, de bureaux et de services, y compris les déchetteries.
- les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) soumises à déclaration et à autorisation, dans la mesure où elles correspondent aux usages d'activités autorisées dans la zone.
- les aires de stationnement.
- les constructions, travaux et ouvrages, à usage d'habitation, dans la mesure où l'habitation est directement liée et nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation d'une activité en cours et qu'elle s'inscrit dans le volume existant du bâti économique autorisé.

#### **Uniquement au sein du secteur UXa, sont autorisées :**

- les constructions, travaux et ouvrages, à usage d'activités industrielles.

---

ARTICLE UX 3  
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non règlementé

---

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

ARTICLE UX 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

**4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront :

- avec un recul minimum de 5 mètres de la RD1083
- à une distance au moins égale à  $H/2$  sans être inférieure à 3 mètres des autres voies

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

**4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront :

- Soit en limites
- Soit en retrait des limites séparatives.

Dans le cas d'une limite commune avec un zonage à dominante résidentielle (UA/UAg/UB/UBx/UC/UCa/AU), la construction s'implantera avec un retrait au moins égal à  $H/2$  sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants

:

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

#### **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximum des constructions sur le terrain est de 70%.

#### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

##### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- travaux d'aménagement, d'extension ou de construction de silos à destination d'une activité autorisée dans la zone.

---

## ARTICLE UX 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

#### **Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m<sup>2</sup> doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **Règles**

##### Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

##### Les toitures

Tout type de toiture est autorisé.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Dans le cas d'une toiture en tuiles, celles-ci devront être d'aspect uni. Leur couleur devra être conforme au nuancier disponible en Mairie.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

En zone UX, conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive,

- soit des procédés de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

## Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

## Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

- 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 sauf en cas de matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments.

- les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés.

## Les clôtures

- *Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est de 2,5 mètres, qu'elles soient à l'alignement, en limite d'emprise de voie privée, ou en limite séparative.

- *Constituants des clôtures :*

Les clôtures doivent être à claire-voie et constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

✗ dispositif rigide à claire voie

✗ grillage, grilles, clôtures bois...

✗ haie vive végétale

## Constructions implantées en bordure de la RD1083

Les constructions implantées en bordure de la RD1083 devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes). Les espaces extérieurs de stockage et de chantier seront situés dans une configuration non visible depuis la RD1083.

*L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.*

## **Protections particulières**

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact

sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation.
- leur dimension et leur volume.
- leur teinte.
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.
- leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

---

## ARTICLE UX 6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Aménagement paysager des espaces libres

- Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum 20% de la surface du terrain d'assiette de chaque opération.

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

- La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.
- Les limites séparatives entre parcelles doivent être plantées de haies variées.

#### Aménagement paysager des aires de stationnement

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre pour six places de stationnement.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur leurs aires de stationnement des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

#### Gestion de la végétation arborée existante: haies et boisements existants

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

#### Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.

---

## ARTICLE UX 7 – STATIONNEMENT

---

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

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE UX 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

## **1) Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions.
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité.
- permettre la circulation publique sans la moindre gêne.

## **2) Voirie**

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

La largeur de chaussée doit être au minimum de 6m et devra comprendre un aménagement spécifique aux modes doux.

---

## **ARTICLE UX 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

### **1) Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages d'activités (artisanal, commercial, industriel), à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## **2) Assainissement**

***La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.***

### Eaux usées

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.
- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées sur la parcelle (toit ou autres) doivent être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, sauf dans les secteurs où il existe des orientations d'aménagement (OA) définissant un dispositif différent de gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, le principe de gestion défini dans les OA sera respecté. Dans tous les cas, les réseaux d'eaux pluviales et les réseaux d'eaux usées seront séparatifs.

### *POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION*

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

## **4) Autres réseaux**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

---

## CARACTERE DE LA ZONE 1AUX

---

Il s'agit d'une zone d'aménagement futur réservé à l'extension de la zone économique de Villars les Dombes.

## INFORMATIONS

---

Le secteur est concerné par :

- un périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité.

## RISQUES :

---

La zone est concernée :

- Par la canalisation de gaz haute pression

---

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

---

### **ARTICLE AUX 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

**Sont interdits :**

- les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement ;
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

---

### **ARTICLE AUX 2 – TYPES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sous réserve que :**

- Les conditions de desserte et d'équipements projetées (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), soient suffisantes et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur.
- L'opération de construction ou d'aménagement projetée soit compatible avec les dispositions des "orientations d'aménagement" prévues pour le secteur considéré

**Sont alors admises sous conditions :**

- les constructions, travaux et ouvrages, à usage d'activités artisanales, commerciales, industrielles, d'entrepôt, d'hôtellerie, de bureaux et de services, y compris les déchetteries.
- les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) soumises à déclaration et à autorisation, dans la mesure où elles correspondent aux usages d'activités autorisées dans la zone.
- les aires de stationnement.
- les constructions, travaux et ouvrages, à usage d'habitation, dans la mesure où l'habitation est directement liée et nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation d'une activité en cours et qu'elle s'inscrit dans le volume existant du bâti économique autorisé.

---

**ARTICLE AUX 3**  
**MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé

---

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET  
PAYSAGERES**

---

---

**ARTICLE AUX 4**  
**VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

**4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront à une distance au moins égale à H/2 sans être inférieure à 3 mètres.

S'il existe sur le secteur concerné, des orientations d'aménagement avec des prescriptions concernant l'implantation des bâtiments, l'implantation des bâtiments doit suivre ces prescriptions.

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

**4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions s'implanteront :

- Soit en limites
- Soit en retrait des limites séparatives.

**Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une implantation particulière.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

#### **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximum des constructions sur le terrain est de 70%.

#### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâti- ment.*

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

##### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite une hauteur différente ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- travaux d'aménagement, d'extension ou de construction de silos à destination d'une activité autorisée dans la zone.

---

### **ARTICLE AUX 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

La qualité architecturale ne résulte pas de dispositions réglementaires.

##### **Principes généraux**

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Des dispositions différentes de celles édictées au présent article peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m<sup>2</sup> doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

## Règles

### Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

### Les toitures

Tout type de toiture est autorisé.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Dans le cas d'une toiture en tuiles, celles-ci devront être d'aspect uni. Leur couleur devra être conforme au nuancier disponible en Mairie.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

Conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive,

- soit des procédés de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

### Les façades

Les règles concernant les façades, énoncées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

### Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

- 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 sauf en cas de matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments.

- les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés.

### Les clôtures

- *Hauteur :*

La hauteur maximale des clôtures est de 2,5 mètres, qu'elles soient à l'alignement, en limite d'emprise de voie privée, ou en limite séparative.

- *Constituants des clôtures :*

Les clôtures doivent être à claire-voie et constituées d'un ou plusieurs des éléments suivants :

- ✗ dispositif rigide à claire voie
- ✗ grillage, grilles, clôtures bois...
- ✗ haie vive végétale

*L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.*

### **Protections particulières**

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation.
- leur dimension et leur volume.
- leur teinte.
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.
- leurs contraintes techniques destinées en assurer le bon fonctionnement.

---

## ARTICLE AUX 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

### Aménagement paysager des espaces libres

- Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum 20% de la surface du terrain d'assiette de chaque opération.

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

- La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.
- Les limites séparatives entre parcelles doivent être plantées de haies variées.

#### Aménagement paysager des aires de stationnement

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre pour six places de stationnement.

Ces normes ne sont pas applicables dans le cas :

- d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux ou plusieurs alignements...) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

Conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur leurs aires de stationnement des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

#### Plantation d'une végétation arborée nouvelle : haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.

---

## ARTICLE AUX 7 – STATIONNEMENT

---

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

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre de bâtiments à usage tertiaire conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction. Les places de stationnement devront être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, les espaces prévus doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et des stationnements publics situés à proximité.

Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement publiques.

---

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

#### ARTICLE AUX 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

##### 1) Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions.
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité.
- permettre la circulation publique sans la moindre gêne.

##### 2) Voirie

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

La largeur de chaussée doit être au minimum de 6m et devra comprendre un aménagement spécifique aux modes doux.

---

#### ARTICLE AUX 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

##### 1) Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages d'activités (artisanal, commercial, industriel), à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine, sous réserve de la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## 2) Assainissement

***La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.***

### Eaux usées

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.
- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées sur la parcelle (toit ou autres) doivent être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, sauf dans les secteurs où il existe des orientations d'aménagement (OA) définissant un dispositif différent de gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, le principe de gestion défini dans les OA sera respecté. Dans tous les cas, les réseaux d'eaux pluviales et les réseaux d'eaux usées seront séparatifs.

### ***POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION***

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

## 3) Autres réseaux

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUE

---

## CARACTERE DE LA ZONE 1AUE

---

Il s'agit d'une zone d'aménagement futur réservé à l'extension de la zone d'équipements de Villars les Dombes

## INFORMATIONS

Le secteur est concerné par :

- des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité.

---

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE 1AUE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

**Sont interdits :**

- les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement ;
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

---

### **ARTICLE 1AUE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sont autorisés sous conditions :**

- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à des équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique du milieu naturel (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture...), à la gestion forestière et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.
- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques. Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.
- Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les aménagements liés à des aires de loisirs, de jeux et de sport ouvertes au public.
- Les constructions, travaux et ouvrages, à usages d'habitation, dans la mesure où celles-ci sont directement liées et nécessaires au gardiennage des équipements et constructions de la zone.
- Les travaux d'aménagement des constructions existantes sans limitation de surface, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date de la demande d'autorisation.

---

**ARTICLE 1AUE 3 MIXITE  
FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non réglementé

---

**SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET  
PAYSAGERES**

---

---

**ARTICLE 1AUE 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES  
CONSTRUCTIONS**

---

**4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES  
PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

**4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

**4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions situées sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.

**4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

---

**ARTICLE 1AUE 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,  
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

*L'ensemble de ces règles peuvent être adaptées pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.*

---

## ARTICLE 1AUE 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toute construction, aménagement de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au **minimum 30%** de l'unité foncière dans la zone.

### Aménagement paysager des espaces libres

Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur. **50% minimum** de ces espaces libres doivent être composés d'espaces verts de pleine terre.

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

De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers.

### Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

- Il est interdit de défricher les haies et les boisements rivulaires.
- Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.
- La préservation des arbres existants à grand développement est prioritaire et le principe "éviter, réduire, compenser" doit être respecté. Chaque abattage d'arbre à grand développement existant doit être compensé par **deux** arbres à moyen ou grand développement. L'objectif des nouvelles plantations est aussi de diversifier les essences et hauteurs d'arbres plantés.

### Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux

- Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets. Les haies sont obligatoirement vives.

---

## ARTICLE 1AUE 7 – STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement à l'air libre liées aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés sont aménagées avec des matériaux durablement résistants et perméables à l'eau.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE 1AUE 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

#### 1) Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :

- Les caractéristiques des accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions
  - permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
  - permettre la circulation publique sans la moindre gêne.

Les accès devront présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre les incendies.

#### 2) Voirie

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

---

## ARTICLE 1AUE 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

---

### **1) Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur. Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

### **2) Assainissement**

*La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.*

#### Eaux usées

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### Eaux pluviales

Sauf interdiction liée à la prise en compte des risques ou impossibilité technique démontrée, les eaux pluviales devront être prioritairement gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage, complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques et la configuration des lieux le permettent. Le dimensionnement de l'ouvrage de stockage sera proportionnel aux surfaces imperméabilisées.

Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur lorsqu'il existe, dans le respect des débits de fuite éventuellement indiqués dans le schéma de gestion des eaux pluviales annexé au PLU.

### **3) Autres réseaux**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone, et le cas échéant fibre optique ou autre support de télécommunications électroniques doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain. Il est recommandé de prévoir, pour toute nouvelle construction, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE 2AU

---

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation après modification du PLU et à vocation résidentielles et d'équipements publics.

Concernant la zone située rue du Bugey, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la levée des périmètres de captage.

## INFORMATIONS

---

Le secteur est concerné par :

- des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont le contenu s'applique dans un principe de compatibilité.

---

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

---

### **ARTICLE 2AU 1 TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

**Sont interdites :**

- toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées en article 2.

---

### **ARTICLE 2AU 2 – TYPES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sont autorisés :**

Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif.

---

### **ARTICLE 2AU 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

---

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

### **ARTICLE 2AU 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

---

### **ARTICLE 2AU 5 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

Non règlementé.

---

### **ARTICLE 2AU 6 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé.

---

### **ARTICLE 2AU 7 STATIONNEMENT**

---

Non règlementé.

---

---

**SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

**ARTICLE 2AU 8**  
**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

Non réglementé.

---

**ARTICLE 2AU 9**  
**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

Non réglementé.

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

## CARACTERE DE LA ZONE A

---

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources agricoles et naturelles.

## INFORMATIONS

---

Le secteur est concerné par :

- Du bâti patrimonial identifié au titre de l'article L151-19
- Des éléments paysagers à préserver identifiés au titre de l'article L151-23
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

## RISQUES

---

La zone est concernée :

- par un risque d'inondation en bordure de la Chalaronne.
- Par la canalisation de gaz haute pression

## RECOMMANDATIONS

---

Conformément à l'article L211-14, il est rappelé que le long de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares, l'exploitant ou, à défaut, l'occupant ou le propriétaire de la parcelle riveraine est tenu de mettre en place et de maintenir une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive, hors les espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, sans préjudice des règles d'urbanisme applicables auxdits espaces.

Les cours d'eau sont définis pour le département de l'Ain comme étant les cours d'eau représentés en trait bleu plein et en trait bleu pointillé nommés sur les cartes les plus récemment éditées au 1/25 000 par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) (**Arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)**).

---

## **SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

---

---

### **ARTICLE A 1**

#### **TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

**Sont interdits :**

- les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement
- toute construction nouvelle située dans la zone d'inondation figurée comme "inconstructible en raison des risques d'inondations" sur le plan de zonage, avec un minimum de 10 mètres de part et d'autre de la rivière, mesurés depuis le milieu du lit de la rivière.
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides autres que ceux autorisés à l'article A2.
- toutes constructions, bâtiments d'exploitation et d'habitation, extensions et annexes dans le périmètre de captage des eaux.

**Règle particulière***Protection de la canalisation de gaz :*

- Bande de 5 mètres de part et d'autre de la canalisation : toute construction est interdite.
- Bande de 10 mètres de part et d'autre de la canalisation : les ERP (Etablissements Recevant du Public) de 1e et 3e catégories, les IGH (Immeubles de Grande Hauteur) et les INB (Installations Nucléaires de Base) sont interdits.
- Bande de 20 mètres de part et d'autre de la canalisation : les ERP (Etablissements Recevant du Public) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

Toute intervention à proximité des ouvrages de transport de gaz doit donner lieu à une déclaration d'intention de commencement de travaux.

---

### **ARTICLE A 2**

#### **TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, sous réserve du respect des réglementations en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental et régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations à destination d'habitation et leurs annexes (telles que garages, abris de jardin, piscines...), dès lors qu'ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, et sous réserve que :
  - la SDP (existant et extension) soit inférieure ou égale à 180 m<sup>2</sup>.
  - ils soient implantés à moins de 30 mètres des bâtiments d'exploitation.
- Les travaux et aménagement nécessaires à une diversification de l'activité agricole autre que gîte et chambre d'hôte, sous réserve d'être directement liées et nécessaires à l'activité agricole principale
- Le camping à la ferme dans la mesure où il concerne moins de 10 emplacements et qu'il participe à la diversification d'une activité agricole existante
- Les travaux de remblaiement affouillement nécessaires à l'activité de pisciculture sous réserve du respect des réglementations en vigueur et notamment celles ayant trait à la préservation des zones humides (Code de l'Environnement).
- **Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage**, à l'intérieur du volume bâti accueillant au moins 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à vocation résidentielle, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site, qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme et sous réserve des prescriptions suivantes :
  - les habitations et leurs annexes, dans la limite d'une SDP maximum de 200 m<sup>2</sup> par bâtiment (extensions comprises), et sous réserve de ne pas nécessiter la construction de voiries et réseaux publics nouveaux, et de ne pas nécessiter d'aménagement sur les voiries et réseaux existants.
  - les équipements d'hébergement touristique de type gîte rural ou chambres d'hôtes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU :**
  - La construction d'extensions d'un bâtiment à usage d'habitation (hors logement agricole) existant à la date d'approbation du PLU est autorisée sous réserve :
    - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m<sup>2</sup>
    - que la surface supplémentaire maximale autorisée n'excède pas 50% de la SP du bâtiment existant
    - que la SP maximale de l'habitation après extension n'excède pas 200m<sup>2</sup>.
    -
  - les constructions annexes hors piscines (garages, abris de jardins...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
    - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain
    - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
    - que leur superficie totale et cumulée n'excède pas 50m<sup>2</sup>
    - que leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faîte

**Sont en outre autorisés :**

- la construction de piscines de superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup>.
- Les constructions, travaux, ouvrages, installations ou outillages relatifs aux équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement des véhicules, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage environnant.

- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.
- Les constructions ou installations liées aux infrastructures routières ou aux services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne compromettent pas la vocation agricole de la zone, sous réserve de leur insertion au paysage naturel ou bâti et du moment qu'ils sont approvisionnés par de l'eau d'adduction.
- L'extension ou la reconstruction des équipements publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.
- Le busage des fossés, uniquement s'il est destiné à permettre l'accès principal à une parcelle, et avec une longueur de 12 mètres maximum.

---

**ARTICLE A 3**  
**MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé

---

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

### **ARTICLE A 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à l'exception des habitations non nécessaires à l'activité agricole (extensions et annexes) seront implantées avec un retrait minimum de :

- 15 m par rapport à la voie.
- 20 m par rapport aux RD904, RD70 et RD80.
- 35 m par rapport à la RD1083.

Les constructions à usages d'habitation autorisées et non nécessaires à l'activité agricoles (extensions et annexes) seront implantées en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 4 mètres.

#### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- construction réalisée en contiguïté d'une autre construction implantée sur un terrain voisin. La nouvelle construction doit être implantée en continuité de la construction existante, en prenant en compte son implantation et sa volumétrie ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés " ,
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.
- Les piscines ne sont pas concernées par les règles d'implantation de cet article : leur implantation est libre.

## **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à l'exception des habitations non nécessaires à l'activité agricoles doivent être implantées soit en limite séparative dans le cas d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m, soit en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 5 mètres.

Les constructions à usages d'habititations non nécessaires à l'activité agricoles (extensions et annexes) devront être implantées en retrait sans que celui-ci ne soit inférieur à 3 mètres.

Les constructions et extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie au présent article.

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.

- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés ".

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

- Les piscines ne sont pas concernées par les règles d'implantation de cet article : leur implantation est libre.

- constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, qui doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du terrainement, de telle sorte que le recul par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes par la réglementation en vigueur.

#### **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions sur une même propriété peuvent être accolées ou non accolées.

Dans le cas de deux constructions non accolées, elles doivent avoir une distance au moins égale à 4 m.

##### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés " ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;

#### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le cas d'annexes nouvelles liées à des constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol ne pourra excéder 50m<sup>2</sup> cumulé hors piscine.

#### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 8 mètres pour les bâtiments d'habitation.

Les annexes autorisées ne pourront excéder 4 mètres au maximum.

Les bâtiments à usage agricole peuvent être exemptés de cette limitation en raison de contraintes techniques liées à l'exploitation.

##### **Règles particulières**

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble.
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

---

## ARTICLE A 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ainsi que les perspectives monumentales.

#### **Objectifs**

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.

#### **Règles**

##### Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. Dans cet objectif on se reportera au nuancier disponible en Mairie.

##### Les toitures

Tout type de toiture est autorisé.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Dans le cas d'une toiture en tuiles, celles-ci devront être d'aspect uni. Leur couleur devra être conforme au nuancier disponible en Mairie.

Les toitures terrasses doivent être aménagées, végétalisées et/ou contribuer au développement durable (énergie renouvelable, serres,...).

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

##### Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

- 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 sauf en cas de matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments.

- les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés.

### Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

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

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### Les clôtures

Les murs pleins et murets sont interdits.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, si une clôture est présente, une haie végétale séparera la clôture de la limite de parcelle.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,70 mètre.

Ces dispositions ne concernent pas les clôtures nécessaires à l'activité agricole.

### Constructions implantées en bordure de la RD1083

Les constructions implantées en bordure de la RD1083 devront présenter en vis-à-vis de cette voie des façades d'aspect fini comportant des ouvertures (fenêtres et/ou portes). Les espaces extérieurs de stockage et de chantier seront situés dans une configuration non visible depuis la RD1083.

L'ensemble de ces règles peuvent être adaptées pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable et en cas de nécessité liée à l'activité agricole.

### Les protections particulières

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation.
- leur dimension et leur volume.
- leur teinte.

- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

---

**ARTICLE A 6**  
**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

**Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants**

- Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires sauf en cas de nécessité liée à l'activité agricole. Dans ce cas, une replantation d'un linéaire en quantité, qualité et d'essence équivalente sera exigée. Il est également rappelé que les défrichements peuvent être soumis à d'autres règlementations reprises au code de l'environnement.

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

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2.

**Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux**

- Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, les conifères, les espèces exogènes ou ornementales, sont interdites. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.
- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.

---

**ARTICLE A 7**  
**STATIONNEMENT**

---

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes.

**Habitation :**

Le nombre de places de stationnement automobile imposé est de 2 places minimum par habitation.

**Autres destinations :**

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

---

### **SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

---

---

#### **ARTICLE A 8 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

---

##### **1) Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les caractéristiques des accès doivent :

- permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions,
- permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et sécurité,
- permettre la circulation publique sans la moindre gêne.

##### **2) Voirie**

Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise, et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.

---

#### **ARTICLE A 9 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

##### **1) Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine, sous réserve de se situer en dehors d'un périmètre de captage et de respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

##### **2) Assainissement**

***La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.***

### Eaux usées

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.
- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées sur la parcelle (toit ou autres) doivent être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Dans tous les cas, les réseaux d'eaux pluviales et les réseaux d'eaux usées seront séparatifs.

#### POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

### **3) Autres réseaux**

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

## CARACTERE DE LA ZONE N

---

Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, 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.

On distingue les secteurs suivants :

- **Ng** : secteurs correspondant aux activités golfiques ;
- **Ngh** : sous-secteur dédié à l'accueil d'activités hôtelières en lien avec l'activité golfique
- **NI** : secteur correspondant aux zones de loisirs ou de camping
- **No** : secteur correspondant au parc des oiseaux
- **Nc** : secteur correspondant aux zones inondables située à proximité des espaces urbanisés ;

## INFORMATIONS

---

Le secteur est concerné par :

- Du bâti patrimonial identifié au titre de l'article L151-19
- Des éléments paysagers à préserver identifiés au titre de l'article L151-23
- Des espaces boisés classés au titre de l'article L113-1

## RISQUES

---

La zone est concernée :

- par un risque d'inondation en bordure de la Chalaronne.
- Par la canalisation de gaz haute pression

## RECOMMANDATIONS

---

Conformément à l'article L211-14, il est rappelé que le long de certains cours d'eau, sections de cours d'eau et plans d'eau de plus de dix hectares, l'exploitant ou, à défaut, l'occupant ou le propriétaire de la parcelle riveraine est tenu de mettre en place et de maintenir une couverture végétale permanente composée d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant sur le sol d'une largeur d'au moins cinq mètres à partir de la rive, hors les espaces déjà imperméabilisés ou occupés par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, sans préjudice des règles d'urbanisme applicables auxdits espaces.

Les cours d'eau sont définis pour le département de l'Ain comme étant les cours d'eau représentés en trait bleu plein et en trait bleu pointillé nommés sur les cartes les plus récemment éditées au 1/25 000 par l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) (**Arrêté du 24 avril 2015 relatif aux règles de bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE)**).

---

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **ARTICLE N 1**

#### **TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS**

---

Sont interdits :

- les constructions, travaux, ouvrages, installations ou utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 du présent règlement ;
- toute construction nouvelle située dans la zone d'inondation figurée comme "inconstructible en raison des risques d'inondations" sur le plan de zonage, avec un minimum de 10 mètres de part et d'autre de la rivière, mesurés depuis le milieu du lit de la rivière.
- le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

---

### **ARTICLE N 2**

#### **TYPES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS**

---

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions, travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique du milieu naturel (cheminements piétons ou cyclistes, balisages, tables de lecture, observatoires à oiseaux...), à la gestion forestière et à la protection du site, à la fréquentation touristique, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.
- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques. Les constructions, travaux ou ouvrages à destination d'équipements techniques liés aux différents réseaux, à la voirie, dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Les aires de stationnement de véhicules rendues nécessaires par la fréquentation du public dès lors que leur localisation et leur conception permettent leur intégration au paysage.
- Les affouillements, exhaussements du sol liés aux constructions, travaux ou ouvrages autorisés dès lors qu'ils sont intégrés au paysage.
- Le busage des fossés, uniquement s'il est destiné à permettre l'accès principal à une parcelle, et avec une longueur de 12 mètres maximum.

**Dans la zone Ng sont également admis :**

- Les nouveaux aménagements liés à l'activité golfique sous réserve de ne pas excéder une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup>,
- les extensions de bâtis existants directement liées à l'activité golfique sous réserves de ne pas excéder 30% de la surface de plancher existante.

**Dans la zone Ngh sont également admis :**

- Les constructions et occupations à usage d'hôtellerie en lien avec l'activité golfique et sous réserve de ne pas excéder 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher et de ne pas créer de clôture supplémentaires.

**Dans la zone NL sont également admis :**

- Les aménagements liés à des aires de loisirs, de jeux et de sport ouvertes au public, aux campings existants sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité du paysage par leur emprise, leur hauteur.
- Les travaux d'aménagement des constructions existantes dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date de la demande d'autorisation.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

**Dans la zone No sont également admis :**

Dans l'ensemble de la zone, et en sus des conditions exprimées ci-dessous, et sous réserves que l'ensemble des nouvelles constructions et aménagements n'excèdent pas 10000m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont dès lors autorisés :

- Les constructions, travaux et ouvrages liés au bon fonctionnement et activités du parc, à des aires de loisirs, de jeux et de sports ouverts au public
- Les constructions, travaux et ouvrages destinés à la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique (hôtellerie, hébergement de plein air, camping...)
- Les constructions, travaux et ouvrages destinés à des bureaux, centre de congrès et expositions
- La construction d'un logement directement lié et nécessaire à l'activité du parc (ex : logement de fonction) à condition que la SDP ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.
- Les travaux d'aménagement et d'extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date de la demande d'autorisation ou qu'ils n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante.
- Le changement de destination à vocation de logements sous réserve d'être lié et nécessaire à l'activité du parc

**Zone Nc uniquement :**

- Les constructions, travaux et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques.
- Les aménagements permettant de protéger la faune et la flore (passages protégés, ...).
- La réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité ou aux différents réseaux et au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.

---

**ARTICLE N 3**  
**MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

---

## **SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

### **ARTICLE N 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

---

#### **4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES ET PRIVEES) ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement. Le retrait ne peut pas être inférieur à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

##### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie au présent article, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction ;
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende "espaces boisés classés" ;
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment ;
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement

#### **4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative sous réserve d'une hauteur inférieure à 4 m, soit en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres.

Les extensions doivent être implantées en harmonie avec les constructions existantes.

**Dans le secteur NI,** les constructions à usage d'habitation légère et de loisirs (HLL) devront s'implanter à une distance minimale de 6 m des limites séparatives.

##### **Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- préservation ou mise en valeur d'un élément ou d'un espace végétal de qualité et notamment ceux repérés aux documents graphiques sous la légende " espaces boisés classés ".

- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessite d'être implantés différemment.

- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement

- constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, doivent respecter un retrait suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement, de telle sorte que le retrait par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes par la réglementation en vigueur, sans pouvoir être inférieur à 50 mètres.

#### **Modalités d'application :**

La hauteur en limite séparative n'est applicable que pour le ou les murs situés en limite séparative, au-delà la hauteur est la même que sur l'ensemble de la parcelle.

Dans le cas d'une toiture dont le versant de la pente est orienté vers la limite séparative, un recul de 4 mètres sera appliqué avant de pouvoir éléver la construction jusqu'à la hauteur maximale permise sur le secteur.

### **4.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

### **4.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les emprises au sol des extensions et annexes sont définies tel que précisés au sein des articles 1 et 2.

### **4.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment.*

#### **Zone Ng :**

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 4,5 mètres.

#### **Zone Ngh :**

La hauteur au sommet des constructions à usage d'hôtellerie est limitée à 8 mètres.

#### **Zone NL :**

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 7 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée dans le cas de constructions ou d'aménagement spécifiques et directement liée à une valorisation patrimoniale ou environnementale et sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

#### **Zone No :**

La hauteur au sommet des constructions est limitée à 12 mètres.

Une hauteur différente peut être autorisée dans le cas de constructions ou d'aménagement participant à la

valorisation touristique du parc des Oiseaux, sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

### Règles particulières

Des hauteurs différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus afin de préserver une harmonie d'ensemble.
- constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes.
- réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie et au stationnement.

---

## ARTICLE N 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

### Objectifs

Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte, les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.

Toute nouvelle construction à usage de logements (opérations de plus de 5 logements), commercial, industriel, de bureaux ou artisanal et d'une surface supérieure à 40m<sup>2</sup> doit dédier une surface extérieure suffisante du bâtiment (toiture et/ou façade...) à la valorisation énergétique en faveur du développement durable.

Les toitures terrasses doivent intégrer un système de rétention des eaux pluviales, qui peut en cas d'impossibilité technique justifiée être remplacé par des systèmes alternatifs de rétention.

Les ouvrages techniques, situés en toiture et en façade, doivent être conçus afin de garantir la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### Règles

#### Les toitures

Tout type de toiture est autorisé.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Dans le cas d'une toiture en tuiles, celles-ci devront être d'aspect uni. Leur couleur devra être conforme au nuancier disponible en Mairie.

Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.

Les panneaux solaires, qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés.

Pour les bâtiments comprenant des enseignes commerciales : les enseignes en surplomb de la façade sont interdites.

#### Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

- 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 sauf en cas de matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments.

- les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés.

**Dans l'ensemble des zones N et sous-secteurs,** les constructions autorisées devront veiller à proposer une intégration paysagère soignée, en adéquation avec le milieu naturel dans lequel elles s'inscrivent, aussi bien par le choix des matériaux que par les coloris et les formes déclinées.

#### Les couleurs

Le choix des couleurs doit être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction afin de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

L'intégration paysagère des couleurs doit être étudiée et argumentée au niveau du permis de construire.

#### Les mouvements de terrain (déblais-remblais)

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

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

#### Les clôtures

Les murs pleins et murets sont interdits.

En Ngh, il n'est pas autorisé de clôture supplémentaire.

*L'ensemble de ces règles peut être adapté pour la réalisation d'équipements favorables à l'environnement et répondant à des objectifs de développement durable.*

#### **Les protections particulières**

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.

Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :

- leur localisation.
- leur dimension et leur volume.
- leur teinte.
- leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.
- leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

---

## ARTICLE N 6

### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Gestion de la végétation arborée existante : haies et boisements existants

- Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.
- Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de l'entretien ou de l'exploitation forestière, à la condition que les coupes et abattages d'arbres ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies.

Le caractère paysager des espaces repérés au document graphique (L151-23) devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires et locales.

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, sont notamment soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L113-2.

#### Plantation d'une végétation arborée nouvelle: haies et boisements nouveaux

- Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, les conifères, les espèces exogènes ou ornementales, sont interdites. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.

- Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets liés aux habitations. Les haies sont obligatoirement vives.

---

## ARTICLE N 7

### STATIONNEMENT

---

Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, pour celles citées, il est déterminé selon les normes suivantes.

Habitation :

Le nombre de places de stationnement automobile imposé est de 2 places minimum par habitation.

Autres destinations :

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction.

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE N 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

**1. Accès :**

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès à une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

L'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique.

**2. Voiries :**

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

En cas de création d'une voirie, celle-ci devra avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, une plateforme de retourement doit être réalisée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

**Nc :**

Des accès doivent permettre à la faune de transiter facilement et de façon sécurisée tout au long de la zone. Les cheminements à créer ou à préserver repérés aux documents graphiques doivent être maintenus dans leur fonction.

---

**ARTICLE N 9**  
**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

---

**1) Eau potable**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutefois l'utilisation de ressources en eau autre que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine, sous réserve de se situer en dehors d'un périmètre de captage et de respecter la réglementation en vigueur.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

**2) Assainissement**

***La commune dispose d'un zonage d'assainissement annexé au présent PLU dont les règles doivent être prises en compte dans le cadre de la desserte des terrains par les réseaux.***

**Eaux usées**

Globalement, le principe d'assainissement des eaux usées sur la commune est celui d'un assainissement collectif pour les zones urbanisées et à urbaniser, et celui d'un assainissement autonome pour les zones naturelle et agricole. Ponctuellement, ce principe peut être modifié. Les constructions doivent de ce fait respecter les règles suivantes :

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, doit être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

- Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le document graphique (annexes sanitaires), toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur et aux dispositions du schéma général d'assainissement, est exigé. Il devra répondre aux objectifs de protection des milieux naturels, établis par la réglementation.

#### Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées sur la parcelle (toit ou autres) doivent être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Dans tous les cas, les réseaux d'eaux pluviales et les réseaux d'eaux usées seront séparatifs.

#### POUR LA REALISATION DE BASSIN DE RETENTION

Sont autorisés : les exhaussements et affouillements de sol dès qu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

### **3) Autres réseaux**

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

## TITRE VII : EMPLACEMENT RESERVES

Numéro	OBJET	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )	Réf Cad
<b>ER1</b>	Extension du cimetière	Commune	3175	BR45, 54, 55
<b>ER2.1</b>	Aménagement de carrefour	Commune	560	BB28,29
<b>ER2.2</b>	Aménagement de carrefour	Commune	434	BR71,72
<b>ER3</b>	Accès gendarmerie	Commune	89	BD73
<b>ER4</b>	Cheminement piéton	Commune	1925	BH88,89
<b>ER5</b>	Extension du camping	Commune	20811	BE3, BE4
<b>ER6</b>	Chemin piéton	Commune	949	BB190
<b>ER7</b>	Aménagement carrefour	Commune	360	BC1
<b>ER8</b>	Aménagement carrefour	Commune	307	BB169
<b>ER9</b>	Equipement sportif	Commune	21983	AX25
<b>ER10</b>	Equipement	Commune	5769	BC38
<b>ER11</b>	SDIS	Commune	6603	BC36
<b>ER12</b>	Voirie	Commune	327	BA134,185
<b>ER13</b>	Accès parc urbain	Commune	360	BP144
<b>ER14</b>	Aménagement de carrefour	Commune	174	BB106
<b>ER15</b>	Accès piétonnier	Commune	388	BP231,130,142
<b>ER16</b>	Parc urbain	Commune	750	BP153

# LEXIQUE

## Accès :

Les caractéristiques des accès et des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc.

Les caractéristiques techniques de la voirie devront au préalable faire l'objet de l'accord de l'autorité compétente.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation générale, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

## Acrotère :

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

## Affouillement et exhaussement :

Les affouillement et les exhaussements des sols doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

## Alignement :

Limite existante ou projetée (en cas notamment de définition d'un Emplacement Réservé pour la création ou l'aménagement d'une voirie), entre le domaine public et le fonds privé.

## Annexes :

Les annexes sont des constructions non intégrées à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension. Une construction annexe doit rester une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale.

## Arbre de haute tige :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

## Changement de destination :

La destination des bâtiments correspond à ce pourquoi une construction est édifiée, la destination figurant parmi les éléments que doit indiquer la demande d'urbanisme relative au bien. Il y a changement de destination

lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations ou sous-destinations identifiées au Code de l'Urbanisme.

#### Clôture :

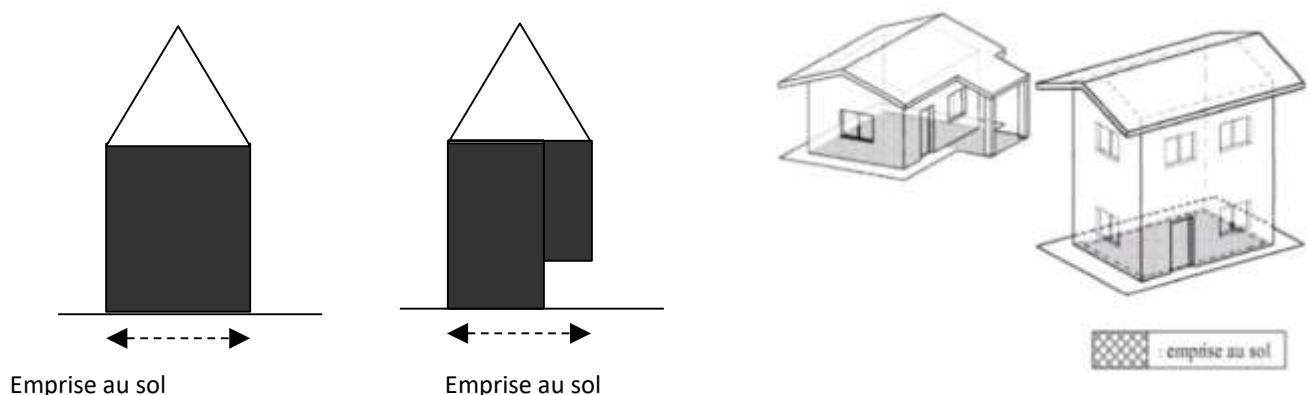
Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

#### Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Le **coeffcient d'emprise au sol** exprime en pourcentage le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

L'emprise au sol prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnes.



#### Défrichement :

Destruction de l'état boisé d'un terrain et la suppression de sa destination forestière.

#### Desserte :

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur lequel(les) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

#### Distance de recul :

Il s'agit de la distance séparant les constructions des limites séparatives, des emprises et voies publiques ou privées ou d'autres constructions.

La distance est comptée horizontalement à partir du point le plus proche de la construction projetée, vis-à-vis de la construction ou de la limite considérée.

Sont compris dans le calcul du retrait, les saillies, terrasses, balcons, oriels, débords de toiture, et éléments architecturaux.

#### Emplacement Réservé :

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

#### Emprise :

L'emprise d'une voie est la surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

Espaces boisés classés :

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

Les Espaces Boisés Classés repérés aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Extension :

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ; partie supérieure d'un comble.

Hauteur :

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai sur le terrain initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Hauteur au faîtage :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'au point le plus haut de la toiture à pans inclinés d'une construction.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur du bâtiment du sol jusqu'à la limite ou ligne basse d'un pan d'ouverture, vers laquelle ruissent les eaux de pluie, pour éventuellement aller ensuite dans une gouttière ou un chéneau.

Dans le cas d'une toiture-terrasse, l'égout de toiture correspond au point bas de l'acrotère.

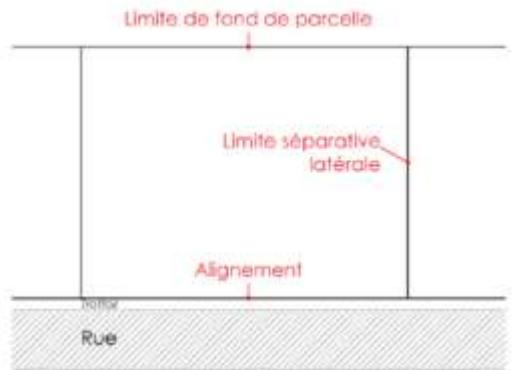
Dans le cas d'une toiture végétalisée / paysagée, l'égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse du pan de couverture.

Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Elles regroupent :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières mais ne présentent aucun point de contact avec une voie publique, une voie privée ouverte à la circulation du public ou qui sont situées à l'opposé de celle-ci



#### Mur de soutènement :

Est considéré comme un mur de soutènement, le mur soutenant les terres par rapport au niveau du sol naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est apparenté à une clôture lorsque 'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées ou en limite séparative.

#### Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les permis groupés, etc.

#### Ouvrages publics :

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

#### Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

#### Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme) :

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

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, 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.

#### Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction (modénature, gouttière, débord de toiture, appui de fenêtre, seuil, corniche, pilastre, garde-corps, emmarchement, marquise...).

#### Sol naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

#### Surface de plancher :

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes,

sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

Terrain Naturel (TN) :

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple. Ne seront pas considérés comme sols naturels les éléments de remblais.

Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou 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.