

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI INTERCOMMUNAL

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la communauté de communes de la VEYLE

II. DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

II. 1/ ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°5 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique
OAP thématique A « Stationnement »	Zone U et 1AU
OAP thématique B « Densification tissu bâti »	Zone U et 1AU
OAP thématique C « Énergie & climat »	Ensemble des zones
OAP thématique D « Mobilité »	Ensemble des zones
OAP thématique E « Milieux naturels & continuités écologiques »	Ensemble des zones

II. 2/ RÈGLES GRAPHIQUES

Pour toutes les règles graphiques, les dispositions non représentées au document graphiques relèvent du règlement écrit et les dispositions générales (qui constituent les modalités d'application du règlement) s'appliquent dans tous les cas.

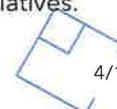
II. 3/ ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 9 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être **explicite et motivée**.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, qui doit être apporté sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. En règle générale, l'écart toléré entre la règle et le projet ne doit pas excéder 15 %.

Les conditions de nécessité de l'adaptation mineure et de son caractère mineur sont cumulatives.



II. 4/ RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de cinq (5) ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le projet de reconstruction devra obligatoirement être conforme aux dispositions des PPRI.

La reconstruction à l'identique peut toutefois intégrer des modifications de l'aspect extérieur des façades et des toitures du bâtiment détruit ou démolé, sous réserve du respect des dispositions générales ainsi que des articles 5-2 et 5-3 du règlement applicable au secteur concerné.

II. 5/ CLOTURE

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire intercommunal.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Dans le secteur UEr, les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration préalable.

II. 6/ CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de la zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

Les travaux sur les bâtiments existants non conformes au règlement applicable à la zone sont aussi autorisés, à condition qu'ils aient pour objet la mise en œuvre des prescriptions du PPRI, si la zone y est soumise (cf. règlements graphiques aux pièces n°3b et suivantes).

II. 7/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement fixé dans les titres suivants, des adaptations au présent article pourront être instruites.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

- Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLUi ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
- La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.
- Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (cf. pièces n°3b et suivantes).

II. 8/ DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 du règlement de chaque zone pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4-4 et de l'article 5-4 du règlement de chaque zone.

Il pourra être dérogé aux règles de l'article 4 dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,30 m. Toutefois, en cas de parements extérieurs, cette dérogation peut s'appliquer jusqu'à +0,50m.

II. 9/ SÉCURITÉ DES ACCÈS

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.** Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

De plus, pour les aménagements et travaux à proximité des routes départementales :

- Pour chaque aménagement en interface avec le réseau routier départemental (espace public contigu, accès de nouvelle voie ou de voie modes doux), le département doit être sollicité pour avis.
- Pour tout aménagement sur le réseau routier départemental, dont la maîtrise d'ouvrage sera définie au cas par cas, les communes doivent solliciter le département qui définira les prescriptions techniques nécessaires à la préservation du patrimoine routier et rédigera la convention rappelant les obligations des collectivités en matière d'entretien ultérieur, notamment pour les modes doux.

II. 10/ LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

II. 11/ PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

1. Plan de prévention des risques :

Sur le territoire, les communes suivantes sont concernées par le plan de prévention des risques naturels prévisibles :

- sur la commune de Cormoranche-sur-Saône : le plan de prévention des risques « inondations de la Saône » approuvé le 18 juillet 2013
- sur les communes de Crottet, Grièges, Laiz et Pont-de-Veyle : le plan de prévention des risques « confluence Saône et Veyle inondations de la Saône, de la Veyle et de ses affluents » approuvé le 10 avril 2012
- sur les communes de Mézériat, Vonnas, Saint-Jean-sur-Veyle, Saint-Julien-sur-Veyle, Saint-Cyr-sur-Menthon, Biziat et Perrex : le plan de prévention des risques « inondations de la Veyle et de ses affluents », approuvé le 22 juillet 2011

Dans ces communes, il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLUi pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 de chaque zone.

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol ne devra pas être de nature à aggraver les risques ni à provoquer de nouveaux.

2. Risque retrait/gonflement d'argile :

Les communes de la Communauté de communes de la Veyle sont concernées par les niveaux d'aléa faible et moyen de la carte d'exposition au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols accessible sur le site Géorisques.

Les **secteurs d'aléa moyen** au phénomène de retrait gonflement des argiles sont soumis aux règles de construction correspondantes (article 68 de la loi ELAN publiée le 24 novembre 2018). En particulier une étude géotechnique doit être réalisée pour la vente de terrain constructible et en préalable aux constructions en zone d'aléa moyen et fort.

II. 12/ PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Aux abords des canalisations de transport de matières dangereuses identifiés sur le règlement graphique au titre l'article R151-341° du Code de l'Urbanisme : se référer aux servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimique, et annexées au présent PLUi.

1. Oléoduc de Défense Commune (ODC)

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

Cette disposition concerne les communes de Laiz, Saint-André-d'Huiariat, Saint-Jean-sur-Veyle qui sont traversées par la canalisation et les communes de Crottet et Cruzilles-lès-Mépillat qui sont affectées par les zones d'effets de la canalisation ODC.

2. Réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, les ouvrages (réseaux et postes de transformation) correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

3. Réseau de transport de gaz

Sont admis, dans l'ensemble des zones, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Les interdictions et règles d'implantation associées à la servitude d'implantation et de passage I3 des canalisations (zone non aedificandi et non sylvandi) sont décrites dans les fiches relatives à la servitude I3 (en annexe du PLUi).

Les interdictions et règles d'implantations associées relatives à la maîtrise de l'urbanisation sont décrites dans la fiche de la servitude d'utilité publique I1 ; elle détaille les modalités de l'analyse de compatibilité (en annexe du PLUi).

Il est rappelé l'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées des ouvrages GRT Gaz (Art. R. 555-30-1. - I issu du code de l'environnement, créé par le décret n° 2017-1557 du 10 novembre 2017).

La réglementation anti-endommagement est accessible sur le site internet du Guichet Unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux (DT) et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

II. 13/ PRISE EN COMPTE DU NUANCIER INTERCOMMUNAL

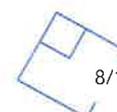
Il conviendra de se référer au nuancier intercommunal en complément des articles 5 propres à chaque zone.

II. 14/ SERVITUDES DE COUR COMMUNE

1. Définition

(source : le moniteur - 29/09/2020)

La servitude dite « de cour commune » est une condition d'obtention de l'autorisation de construire lorsqu'un projet de construction, au regard de la configuration du terrain d'assiette, ne permet pas de respecter les règles de distance par rapport aux limites séparatives de propriété, imposées par les dispositions d'urbanisme en vigueur.



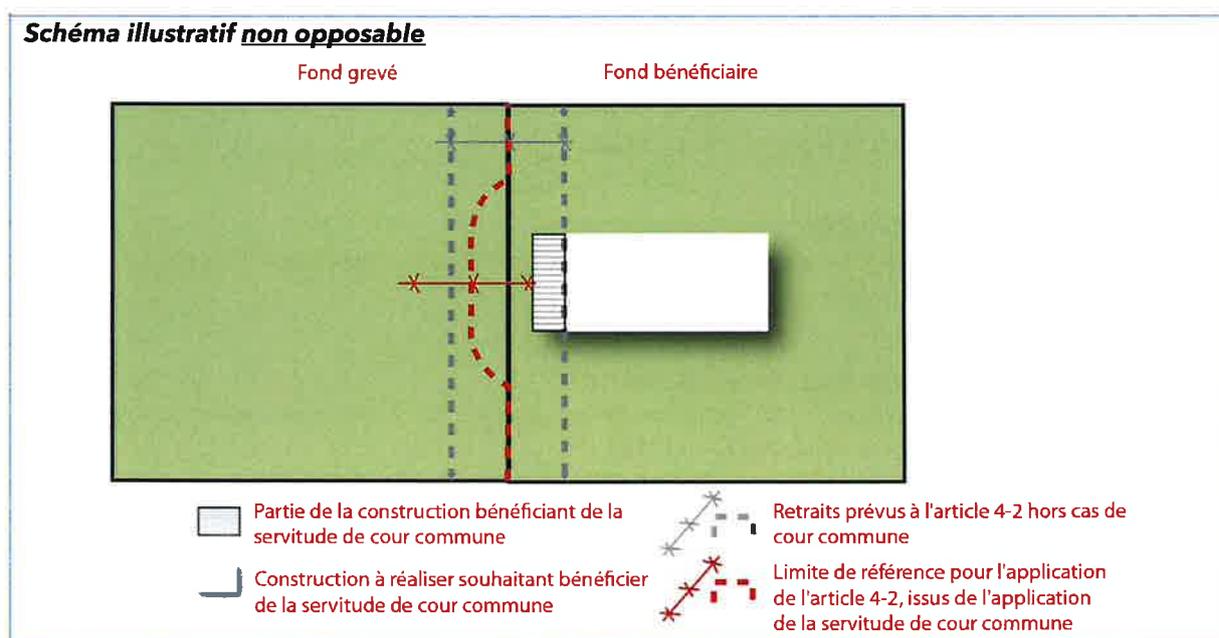
La servitude de cour commune est tout d'abord une servitude de droit privé, c'est-à-dire une charge imposée sur un immeuble (dit fonds servant) au bénéfice d'un autre immeuble (dit fonds dominant) appartenant à un autre propriétaire.

Concrètement, la constitution de cette servitude permettra au propriétaire d'un terrain d'interdire au propriétaire d'un terrain voisin contigu de construire sur une partie de son terrain (servitude non aedificandi) ou de ne pas construire au-delà d'une certaine hauteur (servitude non altius tollendi), afin de préserver un espace minimal entre les constructions édifiées sur les deux terrains. Cette espace constitue l'assiette de la servitude ; il peut être situé d'un seul côté de la limite séparant les deux terrains ou des deux côtés de cette limite. Notons qu'en dépit de son appellation, l'établissement d'une servitude de cour commune n'engendre pas un usage commun de l'espace constituant le terrain d'assiette de la servitude.

L'intérêt de la servitude non aedificandi est pour le propriétaire qui en est le bénéficiaire d'obtenir un permis de construire (ou une non-opposition à une déclaration préalable de travaux) permettant des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété moins contraignantes que celles qui résulteraient de la stricte application des dispositions d'urbanisme en vigueur. Autrement dit, cette servitude procure un gain de constructibilité pour le propriétaire constructeur.

2. Modalité d'application

L'usage de la servitude de cour commune prévue à l'article L471-1 du Code de l'Urbanisme conduit à appliquer particulièrement l'article 4-2 de chaque zone.



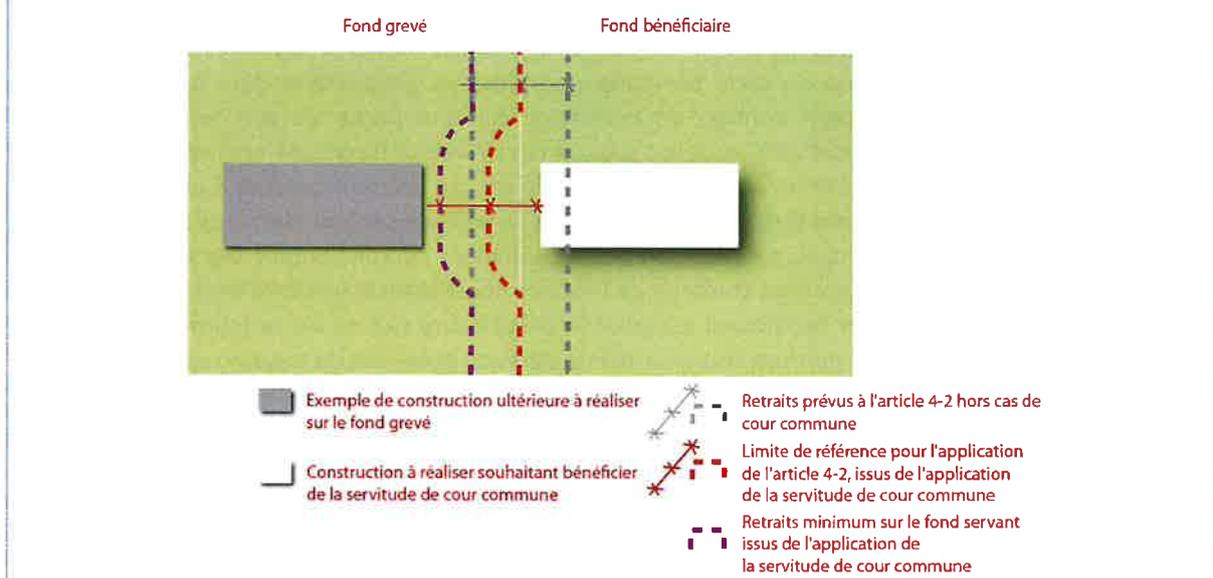
3. Zoom sur les conséquences de l'application de l'article 4-2 pour le fond grevé

L'application de l'article 4-2 pour toute construction hors sol envisagée sur le fond grevé par toute servitude de cour commune (= fonds servant) conduira à prendre comme limite séparative de référence la ou les limite(s) extérieures de la ou des bande(s) de recul résultant de l'application de toute(s) servitude(s) de cour commune ayant été instaurée(s) et grevant ledit fond.

Il est entendu :

- que la superposition de servitudes réciproques de cour commune n'est pas autorisée afin de ne pas dénaturer l'application de la règle instaurée à l'article 4-2 de chaque zone
- que les dispositions de l'article 4-3 de chaque zone ne s'applique pas entre les constructions situées de part et d'autre de la limite de référence.

Schéma illustratif non opposable



II. 15/ DESERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable, et ce conformément aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Assainissement des eaux usées

Toute construction nouvelle ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction nouvelle ou installation doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLUi.

En outre, lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées, ...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau d'eaux pluviales ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, et ne pas être rejetées dans le réseau d'assainissement propre des voiries départementales.

Les constructions et installations non liées à l'autoroute ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages des gestions de l'autoroute, sauf accord exprès du gestionnaire.

Chaque construction nouvelle ou réhabilitation ou changement de destination de bâtiment existant devra disposer d'une citerne de récupération des eaux pluviales.

Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et téléphoniques) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Collecte des déchets

Pour les projets de deux logements et plus : il est impératif de consulter le SMIDOM qui préconisera dès la conception des projets un système adapté à la gestion des déchets.



Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, excepté les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

II. 16/ PRISE EN COMPTE DU PDIPR

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les **chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers et/ou cyclables repérés dans l'OAP thématique Mobilité doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Les projets d'urbanisation à venir doivent préserver les emprises foncières nécessaires.

II.17/ CORRIDORS ECOLOGIQUES ET RESERVOIRS DE BIODIVERSITE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Sont interdits :

- l'implantation d'installations photovoltaïques au sol
- l'implantation d'éoliennes

II.18/ CORRIDORS ECOLOGIQUES ET RESERVOIRS DE BIODIVERSITE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 ET COUPURES PAYSAGERES DEFINIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME.

Sont uniquement admis :

- **les extensions des bâtiments existants d'habitation, présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m²**, aux conditions suivantes :
 - si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol,
 - si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
 - sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m² d'emprise au sol totale ;
- les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toute les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les **équipements, installations et ouvrages liés à la gestion des inondations** et notamment la gestion des casiers d'inondation ;
- les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut,

lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune ;

- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, ... ;
- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage...);
- les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales ;
- les **aménagement à vocation pédagogique ou de mise en valeur des espaces naturels** tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, ...
- les **aménagements de mode actifs** qui n'affectent pas de manière significative les réservoirs de biodiversité ou qui compensent leur impact.
- Dans une bande de 10 m par rapport à la limite du secteur UEr, il est admis que le concessionnaire autoroutier applique des objectifs de gestion sécuritaire des espaces de transition (pour éviter les risques de chute d'arbres par exemple).

De plus dans les zone A et N

- les **constructions à usage agricole type tunnel et serre** dans la limite de 150 m² d'emprise au sol (surface maximale totale d'emprise au sol de la (ou des) construction(s)),
- **les nouvelles constructions à vocation agricole** peuvent être autorisées à condition qu'elles concernent des besoins d'extension de sièges d'exploitation existants. A ce titre, elles doivent être implantées au sein du siège d'exploitation considéré ou dans un rayon de 50 m maximum et sous réserve de ne pas remettre en cause les fonctionnalités écologiques du corridor écologique ou du réservoir de biodiversité ou de la coupure paysagère.

II.19/ ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- **sont interdits** : toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous :
- **sont autorisés** : dans les zones qualifiées de humide au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels, dès lors qu'ils sont favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,
 - les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
 - les équipements, installations et ouvrages liés à la gestion des inondations et notamment la gestion des casiers d'inondation ;

- la réalisation d'aménagements, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages, tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, ...
- les aménagements de mode actifs qui n'affectent pas de manière significative les réservoirs de biodiversité ou qui compensent leur impact.
- les stations de traitements des eaux usées à condition de ne pouvoir être implantées hors zone humide et/ou zone inondable sous réserve de respecter les conditions édictées dans l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLUI a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

II.20/ ARBRES ISOLES, HAIES ET SECTEURS BOISES A PRESERVER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

- les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies, arbres et boisements sont admis sans formalités, à condition que ces derniers restent fonctionnels sur le plan écologique et paysager,
- les **défrichements, abattages, arrachages et dessouchages** visant à supprimer définitivement les sujets sont soumis à **déclaration préalable**,
- des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément sont imposées :
 - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à son arrachage ou son abattage,
 - dans le cas de l'abattage ou de l'arrachage, la plantation d'essences identiques est demandée, ou a minima d'essences locales, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.
- Dans une bande de 10 m par rapport à la limite du secteur UEr, il est admis que le concessionnaire autoroutier applique des objectifs de gestion sécuritaire des espaces de transition (pour éviter les risques de chute d'arbres par exemple).

II.21/ ESPACES VERTS ET PARCS A PRESERVER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable** ;
- il est exigé que **l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué** en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales ;
- sont seules **admises les constructions ou installations de petites tailles**, accolées ou non, dans la limite de **10 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.
- Dans une bande de 10 m par rapport à la limite du secteur UEr, il est admis que le concessionnaire autoroutier applique des objectifs de gestion sécuritaire des espaces de transition (pour éviter les risques de chute d'arbres par exemple).

II.22/ TERRAINS CULTIVES A PROTEGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME :

- le caractère de jardins potagers doit être conservé,
- l'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits,
- sont seules admises les annexes de type « abri de jardin » et serres, dans la limite de 6 m² d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.

II.23/ SECTEURS DE PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION PAR LES EAUX PLUVIALES OU DE RUISSELLEMENT DELIMITES EN APPLICATION DE L'ARTICLE R151-34-1° DU CODE DE L'URBANISME :

- toute **construction nouvelle est interdite**,
- tout aménagement envisagé ne doit **pas faire obstacle à la capacité d'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement**, ni à la capacité d'infiltration, le cas échéant,
- ce secteur peut recevoir des **aménagements paysagers, des ouvrages de gestions des eaux pluviales et des espaces ouverts au public**.

II.24/ DANS LES SECTEURS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME POUR IDENTIFIER LES MESURES COMPENSATOIRES EXISTANTES OU POTENTIELLES DES ATTEINTES A LA BIODIVERSITE :

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

III. LES MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES

III. 1/ MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS (articles 4-1, 4-2 et 4-3)

Pour l'application des règles, le **calcul doit se faire au nu de la façade**, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à conditions que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,20 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du terrain après travaux.

Au-delà de 1,20 m, seul le surplus sera pris en compte.

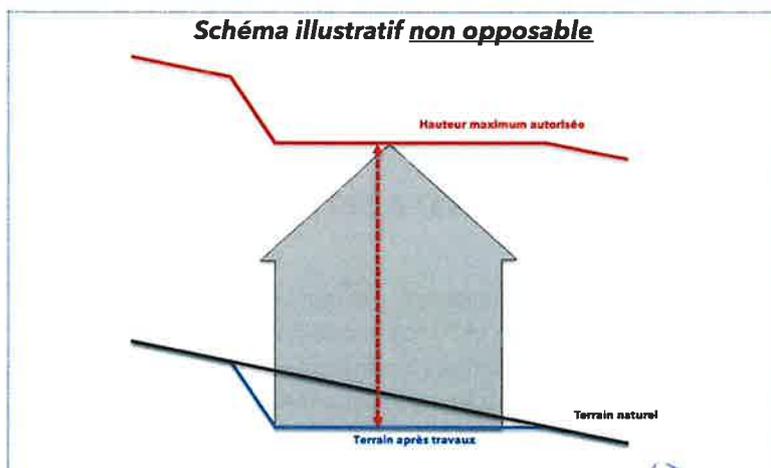
EN OUTRE, pour l'article 4.1 :

Entrent dans le champ d'application de l'article 4.1 les voies et emprises publiques ainsi que les voies privées ouvertes au public (pour l'ensemble, hors voies piétonnes et cycles indépendantes d'une voie ouverte à la circulation automobile).

III. 2/ MODALITÉS DE CALCUL DE LA HAUTEUR

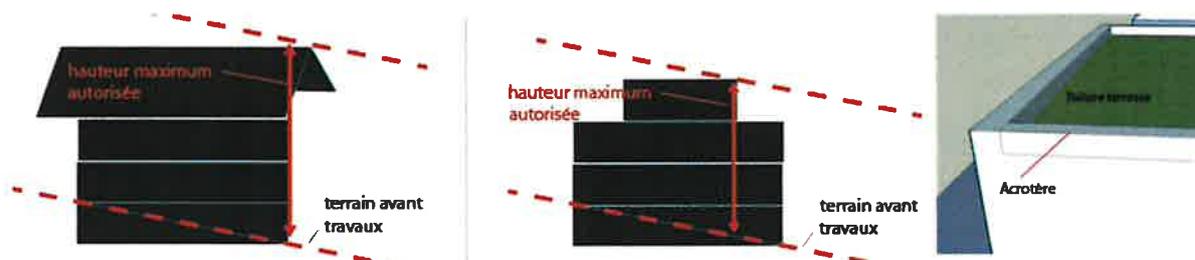
La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux et tout point du bâtiment mais aussi entre le terrain après-travaux et tout point du bâtiment. Le respect de la règle devra être assuré dans les deux situations (terrain avant travaux et terrain après travaux).

Toutefois, en cas d'anomalie topographique ponctuelle, cette dernière ne sera pas prise en compte : affaissement ou butte ponctuel.



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Schémas illustratifs non opposables



Sont exclues du calcul de la hauteur :

- les installations techniques telles que les édicules, les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, à la sécurité (gardes-corps sur les attiques), les cabines d'ascenseurs ou autres superstructures. Ils peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m et sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.
- les parties de façade liées aux accès au sous-sol ou aux souterrains.

III. 3/ MODALITÉS DE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- les ornements (modénatures, marquises),
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les parties enterrées de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol les constructions suivantes :

- les piscines,
- les murs de soutènement,
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme,
- les constructions annexes (accolées, non accolées) si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 m dans la limite de 10 m²,
- les locaux destinés aux deux-roues (cycles) dans la limite de 10m².
- en tout état de cause, pour les annexes et locaux vélos cités ci-avant, la somme de leurs surfaces doit être inférieure ou égale à 10 m².

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est calculé sur la base de la superficie du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLUI, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.

III. 4/ MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES VERTS

La part d'espaces verts s'applique à la surface du terrain d'assiette, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

Les espaces verts sont répartis au sol, et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

Sont compris dans le calcul des espaces verts exigibles :

- Les espaces compris dans le calcul des espaces de pleine terre.
- Les espaces situés au-dessus des parties enterrées des constructions à condition que ces parties enterrées soient **recouvertes de terre (à l'exclusion de tout autre matériau)**

III. 5/ MODALITÉS DE CALCUL DES ESPACES PERMEABLES

La part d'espaces perméables s'applique à la surface du terrain d'assiette, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme.

Sont compris dans les espaces perméables :

- les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 10m² d'un seul tenant ;
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisées en matériaux ou procédés perméables sur du pleine terre ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables, sous réserve de ne pas représenter plus de 20% des espaces perméables ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables ;

Dans le calcul des espaces perméables, ne comptent pas :

- les murs de soutènement, les murs de remblais ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ;
- les travaux d'isolation extérieure du bâti existant visant à l'amélioration des performances énergétiques, dans la limite de 0,30 mètre (en l'absence de parement) ou 0,50 mètre (parement compris).

Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser :

- une voie (chaussée, trottoirs), les accès
- l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures et murs végétalisés)
- les espaces libres (même verts) sur sous-sol/partie enterrée d'une construction

III. 6/ MODALITÉS DE CALCUL DU STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, et doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques ou de desserte collective.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, en cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes :

- l'aménagement des places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, situé à moins de 200 mètres de ladite l'opération.
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation, uniquement en cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées dans les conditions prévues ci-avant. Pour rappel, lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans ce cadre, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le nombre de places réalisées fixé par les dispositions du règlement en fonction de la zone est calculé selon la règle du nombre défini par l'entier N le plus proche (N,5 étant arrondi à N+1).

En cas de changement total ou partiel de destination d'une construction existante (donc hors cas de démolition-reconstruction), la règle régissant la future destination s'applique aux surfaces concernées par cette modification.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions à usage de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

En cas d'extension d'un bâtiment existant (donc hors cas de démolition-reconstruction) et sans changement de destination de ce dernier, il est exigé pour la partie déjà existante :

- le maintien des places existantes,
- ou le nombre de place théoriquement exigible dans le cas où le nombre de places existantes lui est supérieur.

Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes en vigueur.

Lorsque une aire de stationnement propose plus de 20 places, il est recommandé qu'au moins la moitié des places de stationnement soient couvertes par des ombrières photovoltaïques, en tant compte de l'environnement, du paysage, du climat et de l'orientation.

IV - DÉFINITIONS

Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

Affouillements

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

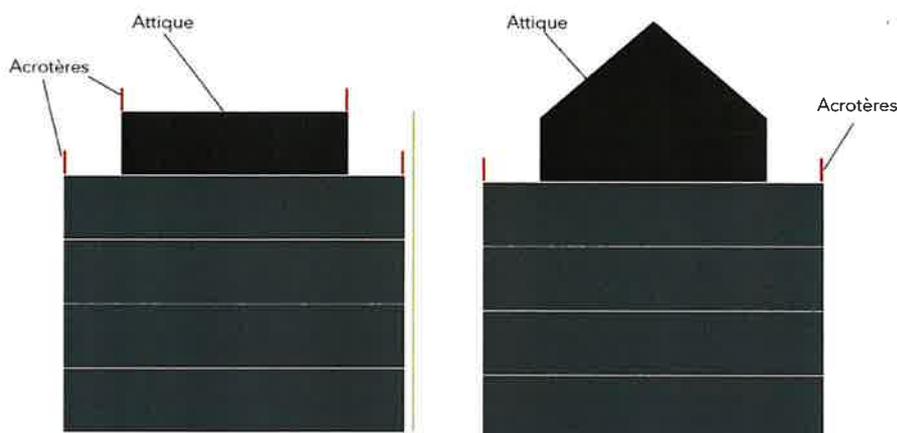
Annexe

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

Attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur trois côtés minimum de la construction, excepté pour les circulations verticales.



Balcon

Plate-forme en surplomb, à garde-corps, accessible par une baie du mur ou un escalier.

Bâtiment

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

Bâtiment (ou partie de bâtiment) enterré

Bâtiment (ou partie de bâtiment) dont la partie sommitale est entièrement couverte de terre et est située sous le terrain naturel. Le bâtiment peut comprendre une façade à l'air libre uniquement pour assurer son accessibilité.

Chemin d'exploitation

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

Chemin rural

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

Clôtures type agricole

Clôture composée de piquets ou poteaux espacés et reliés entre eux par plusieurs rangées de fils de fer, barbelés ou non, électrifiés ou non. Les clôtures agricoles ne disposent d'aucun mur bahut.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, treillage, ...). Les vides doivent être suffisants pour préserver les ouvertures visuelles et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

Construction

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

Construction existante

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

Comble aménageable

Les combles aménageables correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

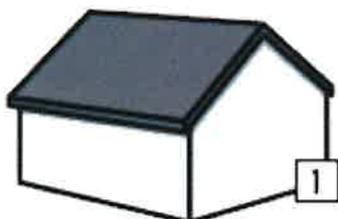
- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



Croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

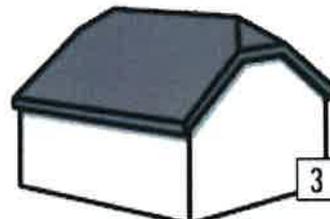
La toiture d'un bâtiment rectangulaire peut soit comporter deux croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure. Certaines toitures, plus complexes, comportent de nombreuses croupes ou des demi-croupes.



1 - Deux pans



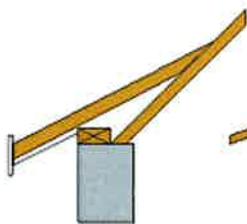
2 - Croupe



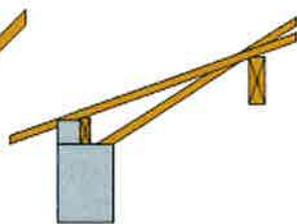
3 - Demi-croupe

Coyau

Le coyau est la partie du toit qui, en bas du pan de toiture, forme un petit pan avec une pente plus faible et déborde en un petit avant-toit.



Débords avec chevron apparent et coyau



Débord avec coyau important

1 & 2 - Coyau en coupe



3 - Coyau en volume

Demi-croupe

Croupe d'une toiture dont l'égout descend moins bas que les égouts des longs pans.

Dépôt de véhicules

Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement.

Éléments techniques et décoratifs

Cheminées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

Emprises publiques

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques et les parcs de stationnement publics.

Espaces communs

Ce sont des espaces de convivialité, ils ont une fonction récréative, ludique ou espace de tranquillité. Ils participent à la qualité des projets et du cadre de vie. Ils peuvent être publics ou ouverts au public, verts ou non.

Espaces libres

Ce sont les espaces non construits et non aménagés (voirie, stationnement). Ils peuvent être privés ou collectifs, verts ou non.

Espaces perméables

Ce sont des espaces en faveur d'une gestion extensive des eaux pluviales ; ils permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et de prévenir les risques d'inondation.

Ainsi un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas l'infiltration des eaux. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Espaces verts

Ce sont les espaces libres de construction qui doivent être végétalisés (pelouses et/ou plantations) ou faire l'objet d'un traitement paysager en totalité ou en partie.

Ils participent à :

- l'amélioration du cadre de vie pour éviter le « tout goudronné »
- la diminution de la chaleur lors des canicules
- l'amélioration de la qualité de l'air (certains végétaux captent des gaz, particules et métaux présents dans l'atmosphère)

Ils peuvent être de jouissance privative, publics ou ouverts au public.

Espaces verts de pleine terre

Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé.

Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.

Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées

Selon l'alinéa 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, il s'agit des établissements et services qui accueillent des personnes âgées ou qui leur apportent à domicile une assistance dans les actes quotidiens de la vie, des prestations de soins ou une aide à l'insertion sociale.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la surface et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.

Extension mesurée

Augmentation inférieure ou égale à 10% de la surface de plancher ou, en l'absence de surface de plancher, de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

Opération d'ensemble

L'opération d'ensemble ou l'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsqu'aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

Servitude de cour commune

Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L471-1 et suivants du Code de l'urbanisme pour déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4 du règlement de la zone concernée.

Sous-destinations

Les sous destinations sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 :

Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Cinéma	Constructions répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Terrain naturel

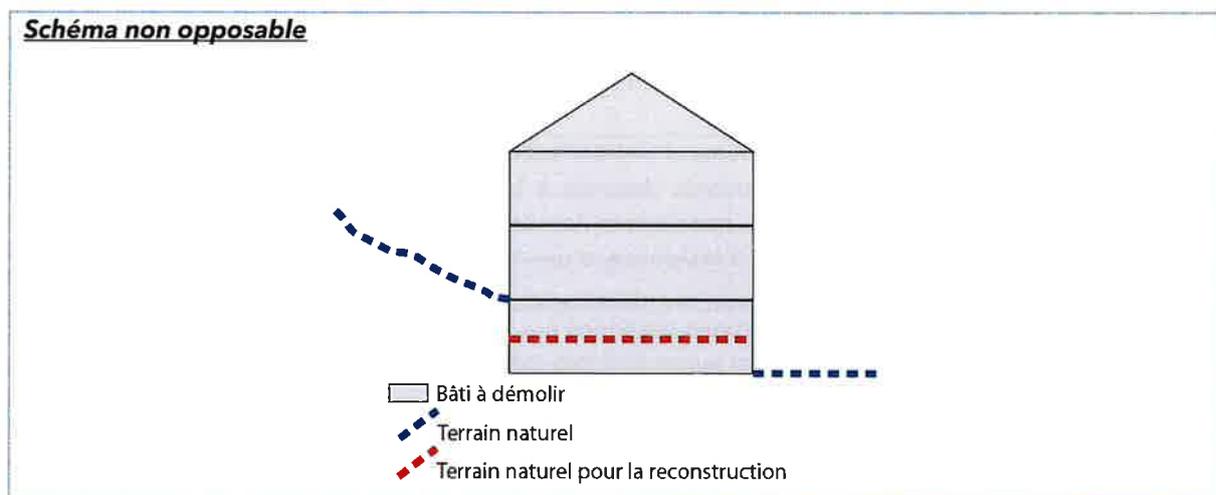
Terrain existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction ou d'aménagement.

Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces

aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Terrain naturel dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction

Il correspond au plan horizontal établi sur la base de la cote altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.



Terrasse

Plate-forme à l'air libre de plain-pied ou reposant sur une partie du bâtiment (dont les sous-sols).

Toiture plate

La toiture plate est non accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture terrasse

La toiture terrasse est une toiture plate et accessible directement par une pièce de vie de la construction considérée.

Toiture en pointe de diamant

Toiture à quatre pans sans ligne faîtière.



Voies publiques

Voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les chemins ruraux ouverts à la circulation publique, l'emprise réservée au passage des piétons, les fossés et talus la bordant.

Les chemins ruraux non ouverts à la circulation publique, les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 3.4 (implantation par rapport aux limites séparatives) qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

La zone **UE** comporte :

- un secteur **UE**, correspondant au secteur d'accueil des équipements d'intérêt collectif et service public,
- un secteur **UEp** dans lequel sont seules admises les aires de stationnement,
- un secteur **UEf**, correspondant au domaine ferroviaire,
- un secteur **UEr** correspondant au domaine autoroutier.

Les dispositions générales du règlement s'appliquent sur la zone. Elles sont à consulter en complément des dispositions spécifiques présentées ci-après.

ARTICLE UE 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

1-1/ Sont autorisées les constructions à destination :

Les destinations et sous destinations autorisées, interdites ou soumises à conditions, pour la construction neuve et le changement de destination des constructions existantes, sont présentées dans le tableau suivant :

Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :

A	Destinations et sous-destinations autorisées
C	Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article UE 2.2
I	Destinations et sous-destinations interdites

	DESTINATION / SOUS DESTINATION	UE	UEf	UEp	UEr
EXPLOITATION AGRICOLE & FORESTIERE	Exploitation agricole	I	I	I	I
	Exploitation forestière	I	I	I	I
HABITAT	Logement	C	I	I	I
	Hébergement	C	I	I	A
	Artisanat et commerce de détail	I	I	I	A

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Restauration	I	I	I	A
	Commerce de gros	I	I	I	I
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C	I	I	A
	Hébergement hôtelier et touristique	I	I	I	A
	Cinéma	I	I	I	I
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	A	I	I	I
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	I	I	I
	Salles d'art et de spectacle	A	I	I	I
	Équipements sportifs	A	I	I	I
	Autres équipements recevant du public	A	I	I	I
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Industrie	I	I	I	I
	Entrepôt	I	I	I	I
	Bureau	I	I	I	A
	Centre de congrès et d'exposition	I	I	I	I

ARTICLE UE 2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2-1/ Installations interdites

Dans l'ensemble de la zone UE, les installations suivantes :

- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement d'un golf,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, gravières,
- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements dont la profondeur excède 2 m et les exhaussements du sol dont la hauteur excède 1,20 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

De plus, dans les secteurs UEf, UEp et UEr, les installations suivantes :

- les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- l'aménagement ou la mise à disposition de terrains pour des campeurs de façon habituelle,
- le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

De plus, dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, sont interdits :

- l'implantation d'installations photovoltaïques au sol
- l'implantation d'éoliennes

De plus dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides, sont interdits :

- toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de détruire ou modifier les zones qui seront qualifiées d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous :

2-2/ Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

2-2-1/ DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE ET SES SECTEURS UEp, UEf ET UEr :

Sont autorisés à conditions qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques :

- tous **travaux, aménagements, plantations**, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone;
- les **installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être justifiées par la nécessité de fournir un service à la zone ;
- les **affouillements** (déblais) de moins de 2 m et les **exhaussements** (remblais) de moins de 1,20 m, qui portent sur une superficie inférieure ou égale à 100m².
- les **exhaussements et affouillements de sol** sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, notamment pour les ouvrages de transport d'électricité.
- les **installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune**
- les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de transport d'électricité** sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ; les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2-2-2/ DANS LA ZONE UE HORS SECTEURS UEp, UEf ET UEr :

- les **annexes** (accolées ou non) des constructions principales ;
- les **logements** dans les conditions suivantes :

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

- **pour la création de nouveaux bâtiments principaux, les logements** ne sont admis qu'aux conditions cumulatives suivantes :
 - ils sont destinés au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou assurer une utilité de service des équipements de la zone,
 - ils sont directement liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone,
 - ils sont intégrés à l'équipement : le logement est inclus dans le volume (accolé ou intégré) du bâtiment à usage d'équipement et ne dépasse pas 90 m² de surface de plancher,
 - il n'est autorisé aucune annexe aux locaux de surveillance ;
- **dans les bâtiments d'équipements existants avant la date d'approbation du PLUi**, les logements sont admis sans conditions de surface s'ils sont réalisés dans le volume existant. Il peut être admis une extension de 30 m² d'emprise au sol maximum ;
- s'il s'agit de **logement aidés** ;
- les **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** ne sont admises que dans le cas où il s'agit d'activités liées à la sphère médicale ou paramédicale, et/ou à la sphère sociale ;
- les **aires de stationnements**, à condition de faire l'objet d'un traitement paysager.

2-2-3/ DANS LE SECTEUR UEP, SONT ADMIS :

- les **aires de stationnements**, aux conditions suivantes :
 - de faire l'objet d'un traitement paysager,
 - qu'au moins la moitié des places de stationnement soient couvertes par des ombrières photovoltaïques, lorsque l'aire de stationnement propose plus de 20 places,
 - que ces aires disposent de bornes de recharge pour véhicules électriques, lorsque l'aire de stationnement propose plus de 20 places.

2-2-4/ DANS LE SECTEUR UER, SONT ADMIS :

- les **équipements d'intérêt collectif et services publics** dans les conditions suivantes :
Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- les **constructions, installations et ouvrages liés à la gestion et à l'exploitation de l'infrastructure autoroutière** et notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales, les transformateurs électriques sont autorisés, les installations liées aux péages et les aires de repos ;
- les **infrastructures de production d'énergie solaire** sont admises au sein des délaissés autoroutiers et des aires de repos ou de service.

2-2-5/ DANS LE SECTEUR UEF, SONT UNIQUEMENT ADMIS :

- les **équipements d'intérêt collectif et services publics** dans les conditions suivantes :
Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'intégrité des secteurs naturels et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site ;
- les **constructions, installations et dépôts à condition d'être indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire** réalisé par l'exploitant ;

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

- les **constructions, installations et dépôts à condition d'être réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire** concernant l'accueil et l'hébergement de voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.

2-2-6/ DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS :

Pour les constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- les **constructions neuves** sont autorisées dans le cas de reconstruction après démolition.
- **la réhabilitation des bâtiments est admise**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti.
- les **annexes non accolées sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions suivantes :
 - ces annexes présenteront une superficie cumulée totale de 50 m² d'emprise au sol.
 - les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions
- les **annexes accolées** sont interdites.
- la **démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19** est soumise à permis de démolir.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour les arbres isolés, haies et secteurs boisés à préserver :

- les travaux d'entretien, de gestion et de valorisation des haies, arbres et boisements sont admis sans formalités, à condition que ces derniers restent fonctionnels sur le plan écologique et paysager,
- les **défrichements, abattages, arrachages et dessouchages** visant à supprimer définitivement les sujets sont soumis à **déclaration préalable**,
- des mesures compensatoires liées à la suppression d'un élément sont imposées :
 - si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à son arrachage ou son abattage,
 - dans le cas de l'abattage ou de l'arrachage, la plantation d'essences identiques est demandée, ou a minima d'essences locales, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.
- Dans une bande de 10 m par rapport à la limite du secteur UEr, il est admis que le concessionnaire autoroutier applique des objectifs de gestion sécuritaire des espaces de transition (pour éviter les risques de chute d'arbres par exemple).

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme pour les espaces verts et parcs à préserver :

- les **défrichements, arrachages et dessouchages** des arbres et arbustes constitutifs des parcs et vergers sont soumis à **déclaration préalable** ;
- il est exigé que **l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué** en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales ;
- sont seules **admises les constructions ou installations de petites tailles**, accolées ou non, dans la limite de **10 m² d'emprise au sol** et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au sommet.
- Dans une bande de 10 m par rapport à la limite du secteur UEr, il est admis que le concessionnaire autoroutier applique des objectifs de gestion sécuritaire des espaces de transition (pour éviter les risques de chute d'arbres par exemple).

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité et dans les secteurs de coupures paysagères définies au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont uniquement admis :

- les **extensions des bâtiments existants d'habitation, présentant une surface de plancher minimale initiale de 50 m²**, aux conditions suivantes :
 - si elles sont inférieures ou égales à 30 m² d'emprise au sol,
 - si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
 - sans que la totalité du bâtiment (extension + existant) ait plus de 130 m² d'emprise au sol totale ;
- les **équipements, bâtiments et installations techniques** destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau, etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques ;
- les **équipements, installations et ouvrages liés à la gestion des inondations** et notamment la gestion des casiers d'inondation ;
- les **clôtures**, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune (type haies arbustives composées d'essences locales) ou à défaut, lorsque la sécurité des ouvrages l'exige, les clôtures devront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune ;
- les **clôtures type agricole** destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la **création de mares multifonctionnelles** : biodiversité, récupération de l'eau de pluie, à l'alimentation des animaux, ... ;
- les **travaux d'entretien des haies et des petits boisements** (élagage...) ;
- les **défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies** sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales ;
- les **aménagements à vocation pédagogique ou de mise en valeur des espaces naturels** tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, ...
- les **aménagements de mode actifs** qui n'affectent pas de manière significative les réservoirs de biodiversité ou qui compensent leur impact.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des zones humides :

- **sont autorisés** : dans les zones qualifiées de humide au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :
 - les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités,
 - les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels, dès lors qu'ils sont favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides,

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- les équipements, installations et ouvrages liés à la gestion des inondations et notamment la gestion des casiers d'inondation ;
- la réalisation d'aménagements, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages, tels que sentiers pédestre et/ou cyclables, ponton, site d'observation de la faune, ...
- les aménagements de mode actifs qui n'affectent pas de manière significative les réservoirs de biodiversité ou qui compensent leur impact.
- les stations de traitements des eaux usées à condition de ne pouvoir être implantées hors zone humide et/ou zone inondable sous réserve de respecter les conditions édictées dans l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLUI a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans les secteurs de prise en compte du risque d'inondation par les eaux pluviales ou de ruissellement délimités en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme :

- toute **construction nouvelle est interdite**,
- tout aménagement envisagé ne doit **pas faire obstacle à la capacité d'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement**, ni à la capacité d'infiltration, le cas échéant,
- ce secteur peut recevoir des **aménagements paysagers, des ouvrages de gestions des eaux pluviales et des espaces ouverts au public**.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme pour identifier les mesures compensatoires existantes ou potentielles des atteintes à la biodiversité, :

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

ARTICLE UE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2-1/ Mixité sociale dans l'habitat

Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération générant de la surface de plancher de logements (non comptés les logements de fonction) sera à usage de logements locatifs aidés ou d'accession sociale à la propriété.

2-2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers ou cycles repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

4-1/ Implantation des constructions par rapport au domaine public ou voies publiques

4-1-1- REGLE GENERALE :

Les constructions, ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite de l'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

4-1-2- REGLES ALTERNATIVES :

Non réglementé

4-2/ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4-2-1- REGLE GENERALE :

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les constructions, ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

Pour les autres constructions admises dans la zone : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 m**.

4-2-2- REGLES ALTERNATIVES :

L'implantation jusqu'en limite séparative est par ailleurs autorisée dans les cas suivants (dans ce cas, les débords de toiture et ouvrage en saillie sont pris en compte) :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- construction édifiée en mitoyenneté avec une construction existante érigée en limite de propriété (pour la limite concernée),
- rampe d'accès au stationnement souterrain,
- un permis groupé est projeté entre des tènements contigus,

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

- en cas de projet couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Pour les annexes :

- **L'implantation est autorisée jusqu'en limite pour :**
 - les bâtiments annexes non accolés à une construction principale, projetés sur le terrain d'assiette de celle-ci, si :
 - leur hauteur ne dépasse pas 3,5 m au faîtage,
 - la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 8m, sans qu'aucune façade ne dépasse 6 m.

Pour les extensions des bâtiments principaux existants avant la date d'approbation du PLUI et implantés dans les marges de recul définies ci-avant : celles-ci sont autorisées à condition qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades (hors balcons ou tout ouvrage en saillies) sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites.

4-3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

4-4/ Hauteur

Non réglementé.

4-5/ Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE UE 5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se référer complémentairement au nuancier intercommunal établi par le CAUE de l'Ain et annexé au présent règlement.

Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations techniques, aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics pour lesquels une intégration dans le site doit être recherchée en s'inspirant du sens du lieu.

5-1/ Aspect général des constructions

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région, en particulier les chapiteaux sur colonnes, les arcs surbaissés...

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

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

Aux abords de l'autoroute, dans la bande de recul, toute construction, installation, rénovation/réhabilitation/extension de constructions existantes, admise dans la zone, présentant un aspect extérieur attirant de façon excessive l'attention des usagers de l'autoroute et facteur de danger pour la circulation autoroutière pourra être interdite ou soumise à des prescriptions architecturales ou paysagères.

5-2/ Aspect des façades

Tous les travaux de réfection de façades doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Aspect

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques n'est pas autorisé en façade.

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser avec ces dernières.

Les vérandas, marquises, auvents, seront réalisées au moyen de profilés fins.

De plus, se référer au nuancier intercommunal établi par le CAUE de l'Ain et annexé au présent règlement.

Teintes

Pour les teintes des façades et menuiseries, se référer au nuancier intercommunal établi par le CAUE de l'Ain et annexé au présent règlement.

Percements et ouvertures

Les nouveaux percements devront préserver l'équilibre des proportions existantes dans le cas de rénovation.

Les façades implantées à 2 m ou moins des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture de vue.

5-3/ Aspect des toitures

Toute modification ou réfection de toiture ou de couverture doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pentes des toitures.

La pente des toitures des constructions principales et des annexes accolées doit être inférieure à 30%.

Toutefois, des pentes différentes pourront être admises, dans les cas suivants extension et réhabilitation de constructions existantes avant la date d'approbation du PLUi, ayant une pente de toiture ne respectant pas la règle. Dans ce cas, le projet respectera la pente existante.

Les toitures terrasses ou plates, végétalisées ou non, sont admises. Elles peuvent accueillir des panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques.

Aspect des matériaux.

Pour les teintes des toitures, se référer au nuancier intercommunal établi par le CAUE de l'Ain et annexé au présent règlement.

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

Toitures à pentes :

Les toitures à pan doivent être, en fonction de la teinte dominante des toitures environnantes, couvertes en tuiles ou matériau similaire de teinte en cohérence avec les constructions environnantes.

L'emploi à nu de matériaux d'aspect métallique en couverture est interdit.

Dans tous les cas :

L'emploi de matériaux transparents dans le cas de couverture de piscines, de vérandas ou de pergolas pourra, le cas échéant, être toléré dans des proportions harmonieuses.

En cas d'usage de panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques en toiture, ces derniers doivent respecter la pente générale du toit. Ils doivent avoir un aspect non réfléchissant.

L'ensemble des dispositions relatives à l'aspect des matériaux ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés.

5-4/ Installations techniques

Les capteurs solaires installés au sol seront positionnés de telle manière qu'ils soient le plus possible dissimulés de la vue depuis l'espace public.

Les antennes et paraboles seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Lorsqu'une antenne collective existe, les antennes individuelles sont interdites.

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

5-5/ Aspect des clôtures

Secteur UEr : non réglementé.

Secteurs UE et UEf :

La hauteur maximum ci-après, s'entend en tout point de l'installation.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les portes et portails seront sobres, sans galbe vers l'extérieur.

De manière générale, les haies seront constituées d'essences locales diversifiées.

Indépendamment des règles déclinées ci-dessous, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente, en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon les critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Notamment, en limite de voie publique, la hauteur des clôtures peut être ramenée à 0,80 m pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Clôtures sur voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique

Les clôtures (hors portail) devront être constituées soit :

- d'un dispositif, n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (au moins 30% de jour), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre. Dans le cas éventuel d'un muret plein, celui-ci est limité à 0,80 m de hauteur.
- d'une haie, d'une hauteur maximale de 2 m, traitée en haie vive champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes. Elle pourra être doublée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m.

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

Clôtures sur limites séparatives

En cas de différence entre deux fonds, la hauteur de la clôture est calculée à partir du fond le plus haut, qu'il s'agisse d'une limite avec un fond privé, ou avec une voie ou emprise publique.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être réalisées au moyen :

- d'un mur plein, enduit ou en pierre mureuse, avec couvertine, sous réserve d'une bonne intégration paysagère, éventuellement surmonté d'un grillage (dans ce cas, la couvertine n'est pas requise).
- d'un dispositif, constitué d'un grillage ou d'éléments ajourés (au moins 30% de jour), peint, sobre et sans galbe, pouvant être doublé d'une haie champêtre.
- d'une haie vive, champêtre, libre ou taillée, composée d'essences indigènes.
- d'une combinaison des différents moyens

Quel que soit le dispositif, la hauteur est limitée à 1,80 m.

5-6/ Performances énergétiques et environnementales des constructions

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

Toute construction nouvelle ou toute réhabilitation devra respecter la réglementation thermique en vigueur selon la catégorie de construction (RT2012 ou RE2020).

5-7/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

ARTICLE UE 6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

6-1/ Espaces verts

6-1-1- REGLE GENERALE

En tout état de cause, il est exigé pour toute opération de construction que la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés.

Toutefois dans le **secteur UEr**, les espaces verts ne sont pas réglementés.

6-1-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

6-2/ Espaces perméables

6-2-1- REGLE GENERALE

En cas d'aménagement des aires de stationnement existantes ou en cas de création de nouvelles aires : au moins 50 % des places de stationnement de surface doivent être réalisées, sauf contraintes techniques, en matériaux perméables.

L'emploi de matériaux perméables est recommandé pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation.

Toutefois dans le **secteur UEr**, les espaces perméables ne sont pas réglementés.

6-2-2- REGLE ALTERNATIVE

Non réglementé.

6-3/ Espaces collectif

Non réglementé.

6-4/ Bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'un recul doit être respecté : sur une bande d'une largeur de 2m par rapport aux limites séparatives, le terrain devra être traité en espace vert de pleine terre (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

6-5/ Secteurs paysagers identifiées au document graphique

Les modifications des éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

6-6/ Plantations

Les plantations existantes seront préservées.

Les aires de stationnements et les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 200 m² de stationnement et d'espaces libres, disposés librement sur l'assiette de l'opération. Toute tranche de 200 m² commencée est une surface due.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales (charmilles, noisetiers...).

Les haies mono-végétales et les haies d'espèces persistantes en mono-végétaux et continues sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Toutefois dans le **secteur UEr**, les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas .

6-7 Implantation par rapport au terrain

L'implantation, le volume et les proportions des bâtiments dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs.

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

Les bâtiments, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

D'une manière générale, tout mouvement de terrain est interdit sur une bande de 1 m sur le pourtour du terrain d'assiette du projet.

Les déblais et remblais ne sont admis que s'ils sont nécessaires à la bonne réalisation de la construction projetée.

En cas d'impossibilité technique pour rejoindre en pente douce le niveau du terrain naturel ou pour réaliser le blocage des pentes par des plantations, la réalisation d'ouvrages de soutènement est autorisée. La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 2 m et celle des remblais 1,20 m sur terrain fini ; ces deux éléments n'étant pas cumulables. Les paliers inférieurs à 0,60 m sont recommandés. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains et aux locaux en sous-sol.

Les murs de soutènement inférieurs à 1,2 m de hauteur et rendus nécessaires sont autorisés. Les enrochements sont autorisés uniquement pour le soutènement des routes, des voies d'accès aux bâtiments principaux, les voies en pied de talus et aux garages, sous réserve que leur hauteur n'excède 1,50m par rapport au terrain naturel. Les enrochements doivent être végétalisés.

Les garages enterrés sont interdits :

- dans les secteurs présentant des risques d'inondation repérés au titre de l'article L151-34-1° du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne s'appliquent pas au soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni à celui des voies et emprises publiques.

ARTICLE UE 7- STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des vélos doit correspondre aux besoins des constructions autorisées, doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et doit être desservi soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Toute surface commencée est une surface due.

7-1/ Stationnement des véhicules automobiles

Il est exigé d'affecter les places de stationnement hors des emprises publiques et des voies.

Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Pour les logements, se référer à la zone UH1 d'habitat.

7-2/ Stationnement modes doux

Pour toute construction / réhabilitation / changement de destination d'un bâtiment principal, la réalisation de stationnement vélos est obligatoire.

Le nombre de places doit être défini au regard de la nature de chaque projet.

Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur dans le Code de la Construction et de l'Habitation.

CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

8-1/ Accès

Les portails d'accès doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5 %, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul raccordement à double sens, ou deux raccordements à sens unique sur la voie publique.

8-2/ Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées nouvelles ouvertes au public et des accès privés doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur pente ne peut excéder 12 %.

Les voies privées nouvelles ouvertes au public se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Dans tous les cas, les voies nouvelles seront obligatoirement doublées d'un espace dédié à la circulation sécurisée des piétons d'une largeur conforme aux normes PMR en vigueur. Dans les opérations de moins de 10 logements, les voies nouvelles seront traitées en espaces partagée avec les piétons et les cycles.

Au moins la moitié des surfaces des voies nouvelles et des espaces dédiés à la circulation sécurisée des piétons devra être réalisé en matériaux perméables..

ARTICLE UE 9- DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

9-1/ Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

9.2 - Eaux usées

Les zonages d'assainissement annexés au PLUi déterminent le zonage du territoire au sens de l'article 35 de la loi sur l'eau et définit à l'intérieur de chaque zone les solutions techniques les mieux adaptées à la gestion des eaux usées d'origine domestique, agricole, artisanale, industrielle et des eaux pluviales.

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

9-2-1- ZONES D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Toute construction nouvelle ou installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales, et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement particulier et approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics.

9-2-2- ZONES D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, un dispositif d'assainissement individuel devra être mis en place, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, adapté au milieu et à la quantité d'effluent, et dont la possibilité de mise en œuvre est conditionnée par les dispositions énoncées dans les annexes sanitaires du PLUi.

9-3/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Les accès aux terrains à partir des voies publiques devront maintenir le fil d'eau des fossés traversés et être équipés de grille-avaloir empêchant le ruissellement des eaux sur la voie publique.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les projets situés en amont du domaine public devront prévoir la récupération des eaux de ruissellement.

9-4/ Énergies et télécommunications

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou câbles.

Les réseaux aériens existants dans les voies seront, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur façades adaptées à l'architecture.

Les antennes paraboliques seront implantées le plus discrètement possible. Si elles sont visibles de l'espace public, elles seront peintes dans une couleur en harmonie avec le fond sur lequel elles sont installées.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques, y compris ceux à créer (fibre optique). Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

9-5/ Ordures ménagères

Pour les projets de deux logements et plus : il est impératif de consulter le SMIDOM qui préconisera dès la conception des projets un système adapté à la gestion des déchets.

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m² surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

ZONE UE : Zone d'accueil d'équipements

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.