



## Plan Local d'Urbanisme



Eglise de Ceyzériat



La fontaine des Cygnes



La cascade de la Vallière

### DOSSIER D'APPROBATION

4

## Règlement

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire





# Sommaire

SOMMAIRE.....	2
<b>PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>4</b>
PREAMBULE .....	6
DISPOSITIONS GENERALES .....	7
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT.....	11
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....	17
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....	21
<b>PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>22</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UBB .....	52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UXA .....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	86
<b>PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>92</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	94
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE.....	107
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	114
<b>PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>118</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	120
<b>PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>135</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	137
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>149</b>



# Partie 1 : Dispositions générales



## Préambule

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

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

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L.151-9 à L.151-16 la base législative des articles L 101-1 à L 101-3 et L151-8 jusqu'à L 151-42.

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

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

Le règlement comprend :

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

## Dispositions générales

### Champ d'application territorial du plan

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

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

**Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1. Les articles :

- du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles R 111-2, R 111-4 et R 111-20 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme (les dispositions de l'article R 111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1 du code de l'Urbanisme) ;
- Les articles L 421-1 à L 421-9 et L 423-1 ;
- Les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

### Division du territoire en zones

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

1. Les zones urbaines sont dites " zones U "

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

- La zone UA et ses sous-zones UAa et UAc ;
- La zone UB ;
- La zone UBb ;
- La zone UE ;
- La zone UX et ses sous-zones UXd et UX' ;

## Dispositions générales

- La zone UXa.

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

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

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

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

- La zone 1AU et ses sous-zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 ;
- La zone 1AUE ;
- La zone à urbaniser à long termes 2AU.

### 3. Les zones agricoles sont dites "zones A "

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

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

- La zone A et ses sous-zones Ad, Aj et As ;

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

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

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

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

- La zone N et sa sous-zone NP.

## Champ d'application de la règle d'urbanisme

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

### 1. Adaptations mineures

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

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

### 2. Travaux confortatifs et d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

- Les **travaux confortatifs et d'aménagement** à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine.
- **La reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

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

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

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

- Les installations et travaux divers ;
- Certaines démolitions, conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, dans le cadre des travaux visés par l'article R 421-28 ou des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, ou des secteurs

## Dispositions générales

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

### 5. Dérogations au PLU

Conformément à l'article L 152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

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

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. Le présent article n'est pas applicable aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

Par ailleurs, conformément à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

# Prescriptions graphiques du règlement

## Définition, valeur juridique et champ d'application

Les dispositions graphiques et écrites du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

## Les prescriptions graphiques portent sur :

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

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

- En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation de leurs caractéristiques patrimoniales ;
- En application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.

### Eléments ponctuels du patrimoine local

Ces éléments ponctuels correspondent à des éléments du patrimoine vernaculaire et petits édifices de la commune tels que : les fontaines, calvaires, monuments, statues...etc. Concernant ces éléments ponctuels du patrimoine local, s'appliquent les prescriptions suivantes :

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

### Sites de caractère patrimonial

Ils correspondent à des secteurs urbains anciens dans la zone UA et certains secteurs spécifiques isolés dans des secteurs pavillonnaires en zone UB. Ces sites présentent des caractéristiques architecturales

## Prescriptions graphiques du règlement

anciennes et patrimoniales qu'il est nécessaire de préserver. Concernant ces sites à caractère patrimonial, doivent être préservés les éléments architecturaux et patrimoniaux suivants :

- Les façades et murs de clôture en pierres locales apparentes (non-enduits) ;
- Les éléments d'architecture apparents que sont les encadrements en pierre apparentes, corniches, tablettes, ferronneries et autres modénatures ;
- Les menuiseries (volets et portes d'entrée) traditionnelles notamment en bois ;
- Le rythme et les dimensions des ouvertures.

En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des compositions et matériaux d'origine. Le percement des murs de clôtures mentionnés n'est autorisé que pour la réalisation d'accès autorisés par le règlement ou pour des mesures de sécurité publique.

Par ailleurs, les constructions et autres aménagements nouveaux dans ces sites devront être réalisés dans le respect des caractéristiques architecturales ci-dessus mentionnées.

### **2. Secteurs de grande biodiversité à protéger** identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme correspondant à des sites Natura 2000 et ZNIEFF de type I devront être préservés pour des raisons de protection environnementale et de la biodiversité. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

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

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

- Les ouvrages, équipements et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur.
- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites.
- Les coupes et abattages d'arbres, en dehors des coupes à blanc et d'abattage en bords de cours d'eau qui ne seraient pas directement nécessaires à l'entretien de la fonctionnalité environnementale des lieux.

### **3. Les zones humides** identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Les secteurs identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme correspondant à des zones humides de l'inventaire départemental devront être préservés pour des raisons de protection environnementale et de la biodiversité. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

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

Dans les zones où sont identifiées les zones humides les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Aucune construction ne pourra être édifiée,
- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés, sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux,
- Les exhaussements et/ou affouillements ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils participent à l'entretien du site et participent à préserver la fonctionnalité environnementale des lieux,
- Le drainage est interdit,
- Les clôtures avec des soubassements sont interdites

#### **4. Secteurs inconstructibles le long des cours d'eau** au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

Une bande inconstructible est définie sur l'emprise des cours d'eau et dans une bande de 10 mètres de large depuis leurs rives. Dans ces zones, seuls sont autorisées les occupations et utilisations suivantes :

- Les travaux d'entretien sont autorisés, sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux et de ne pas aggraver les risques d'inondation.
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydraulique concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les ouvrages, équipements et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur,
- Les exhaussements et/ou affouillements soumis à autorisation des services compétents sous réserve qu'ils participent à l'entretien du site.
- L'entretien des végétaux et boisements et l'arrachage des espèces invasives
- Les clôtures avec soubassements ne sont autorisées dans la zone que sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement de l'eau.

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

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

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise ne valeur. Par référence à ces articles, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement ». Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme.

## **6. Terrains urbains à préserver pour motifs d'ordre écologiques** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Concerne des terrains situés en zone urbaine nécessaires aux continuités écologiques et rendus inconstructibles, quels que soient les équipements, au titre du deuxième alinéa de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans ces espaces, les constructions nouvelles sont interdites. Les éléments végétaux existants doivent être conservés. Toutefois, leur destruction partielle peut être admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Les surfaces de pleine-terre existantes ne peuvent être réduites. En application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément végétal identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

## **7. Les secteurs et linéaires d'espaces végétaux à préserver ou requalifier pour motif d'ordre écologique et/ou paysager** (L.151-23 du code de l'urbanisme)

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

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

Dans les secteurs recouverts par des zones ou linéaires d'espaces végétaux à préserver ou requalifier, seuls les travaux d'entretien sont autorisés.

Tout arbre de haute tige ou haie doit être maintenu ou, en cas de destruction partielle ou totale, remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, ouvrages et aménagements de restauration ou préservation des milieux naturels et les travaux, ouvrages et aménagements relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif de lutte contre la pollution et les inondations ou pour la mise en sécurité des lieux, sous réserve d'être compatibles avec la fonctionnalité écologique des lieux. Les clôtures avec soubassement y sont interdites.

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **8. Secteurs de mixité sociale** (article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)

Au titre l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des « secteurs de mixité sociale ».

Dans les secteurs concernés par le secteur de mixité sociale « **logements conventionnés** », les programmes d'aménagement ou de construction à partir de 10 logements créés devront prévoir une part minimale de 30% de logements conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

Dans les secteurs concernés par le secteur de mixité sociale « **locatif social** », les programmes d'aménagement ou de construction à partir de 4 logements créés devront prévoir une part minimale de 30% de logements locatifs sociaux au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

#### **9. Linéaires d'activités à préserver** (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des linéaires d'activités identifié dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, doit obligatoirement être affecté à des activités commerciales, de services, d'activités artisanales impliquant l'accueil d'un public notamment de proximité. Y sont autorisés également les équipements d'intérêt public ou collectif.

Les locaux affectés aux activités ci-dessus mentionnées, à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination contraire aux types d'activités autorisés en rez-de-chaussée. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de cinq années (à partir de la cessation d'activité du local repéré). En cas de déménagement de l'activité dans un autre lieu de la commune, la disposition précédente ne s'applique pas.

#### **10. Trame carrière** (article R 151-34 du Code de l'Urbanisme)

Des dispositions spécifiques sont prévues dans le règlement de la zone N pour les terrains concernés par la trame carrière.

#### **11. Hauteurs spécifiques** (article L 151-18 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'une hauteur est exprimée graphiquement au plan de zonage, la hauteur maximale autorisée sur les terrains concernés par l'emprise de la prescription graphique est celle exprimée par ce plan. Cette hauteur totale se substitue à la règle de hauteur maximale définie par le règlement de la zone à laquelle appartiennent ces terrains.

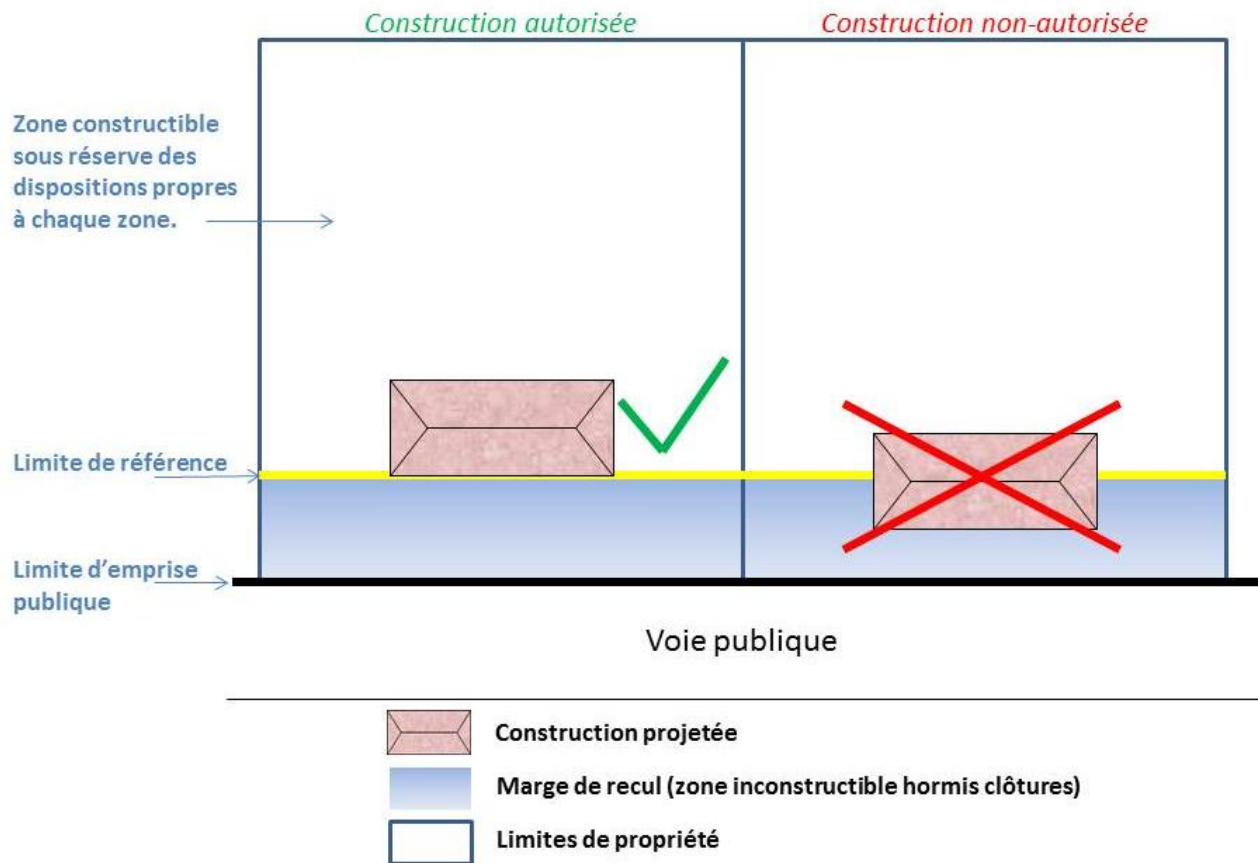
La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

## 12. Marge de recul (article L 151-39 du Code de l'Urbanisme)

La marge de recul est une emprise définie graphiquement à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite hormis les clôtures. La marge de recul constitue une limite de référence pour l'application des dispositions des articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des zones concernées.



La marge de recul est une disposition réglementaire destinée à fixer des règles d'implantation des constructions nouvelles. Elle ne donne pas droit au principe de délaissement.

## 13. Protection des parcs et jardins (L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme)

Dans les secteurs couverts par la trame de protection de parcs et jardins s'appliquent les dispositions suivantes :

- Les compositions paysagères de ces espaces doivent être respectées.
- L'abattage ou toute atteinte à l'intégrité des arbres (racines notamment) sont interdits sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes ou des biens ou pour raisons phytosanitaires.
- En cas d'abattage, chaque arbre est remplacé par un arbre de développement au moins équivalent.
- En dehors des arbres de haute tige, la destruction partielle des éléments végétaux existants ne peut être admise que si elle est compensée par des plantations améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette contrainte ne s'applique toutefois pas à la destruction des espèces invasives.

En application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire ou modifier un de ces éléments, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## Destinations et sous-destinations

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

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

1. **La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :
  - a. **La sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
  - b. **La sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
  
2. **La destination de construction « habitat »** prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations suivantes :
  - a. **La sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

    - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme ;
    - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
    - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
  - b. **La sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

**3. La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- a. **La sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les 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.
- b. **La sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
- c. **La sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- d. **La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- e. **La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.  
Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Cette sous-destination comprend notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
  - Les résidences de tourisme ;
  - Les villages résidentiels de tourisme ;
  - Les villages et maisons familiales de vacances....

Cette sous-destination comprend également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

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

**4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics »** prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme qui comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- a. **La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;
  - b. **La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
  - c. **La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
  - d. **La sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
  - e. **La sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
  - f. **La sous-destination « autres équipements recevant du public »** recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** : prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme qui comprend les 4 destinations suivantes :
- a. **La sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de

## Destinations et sous-destinations

la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;

- b. La sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données ;
- c. La sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- d. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).

## Dispositions communes à toutes les zones

### Droit de préemption

Le droit de préemption ne peut être opéré qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

### Démolitions

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir et ce, par délibération.

### Application des règles à l'ensemble du projet

Conformément aux dispositions prévues par l'article R.151-21 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme. **Toutefois, les règles relatives au retrait des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprise publique et celles relatives aux limites séparatives s'appliquent aux lots et divisions internes aux opérations mentionnées par l'article R.151-21.**

## **Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines**



## Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA concerne les principaux noyaux anciens de la commune de Ceyzériat. Elle correspond aux secteurs du centre-bourg, de Mont July et Tréconnas.

La zone UA concerne les parties les plus denses et centrales de la commune dans lesquelles les constructions présentent des caractéristiques patrimoniales historiques et sont édifiées, en général, à l'alignement des voies et en ordre continu.

Ces centralités classées en zone UA ont une vocation à dominante résidentielle tout en préservant un principe de mixité fonctionnelle se traduisant notamment par des possibilités de développement économique en centre-bourg autour de la RD 979 (activités commerciales et artisanales, services...) et par la reconnaissance des activités existantes dans le reste de la zone.

La zone UA comprend deux sous-secteurs :

- UAa correspondant aux secteurs de Treconnas et de Mont July présentant des hauteurs particulières ;
- UAc correspondant à la centralité mixte à développer en matière de commerces et services de proximité du centre-bourg.

### Périmètres particuliers

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

- Eléments ponctuels du patrimoine local (L.151-19 CU)
- Sites de caractère patrimonial (L.151-19 CU)
- Secteurs inconstructibles le long des cours d'eau (R.151-34 CU)
- Terrains urbains à préserver pour motifs d'ordre écologiques (L.151-23 CU)
- Secteurs et linéaires végétaux à préserver ou requalifier pour motif d'ordre écologique et/ou paysager (L.151-23 CU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)
- Linéaires d'activités à préserver (L.151-16 CU)

Certains terrains sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientation d'Aménagement et de Programmation).

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

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

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

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises et notamment, les habitations et les équipements d'intérêt collectif et de services publics.*

#### **a. Sont interdits**

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La sous-destination « commerce de gros » ;
- Les sous-destinations « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » ;
- La sous-destination « industrie » en dehors des cas prévus par les occupations admises sous conditions ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

De plus, en dehors de la sous-zone UAc, sont interdits :

- La sous-destination « cinéma » ;
- Les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en dehors des cas prévus dans les occupations admises sous conditions.

#### **b. Sont admis sous conditions**

- L'extension mesurée des constructions existantes destinées à « l'industrie » sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité ni à la salubrité publique et de ne pas entraîner de nuisances sonores ou olfactives.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

De plus, en dehors de la sous-zone UAc, sont admis sous conditions :

- Les nouvelles occupations et constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve d'être liées à une habitation et dans la limite de 30% de la surface de plancher de cette habitation sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- L'extension mesurée des constructions existantes destinées aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité ni à la salubrité publique et de ne pas entraîner de nuisances sonores ou olfactives ;

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale : locatif social », 30% minimum des programmes de logements devront être affectés à des logements sociaux de type PLUS, PLS ou PLAI.

En dehors des secteurs concernés par les prescriptions graphiques de mixité sociale, les opérations entraînant la création de 10 logements et plus devront prévoir une part minimale de 30% de logements conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **b. Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

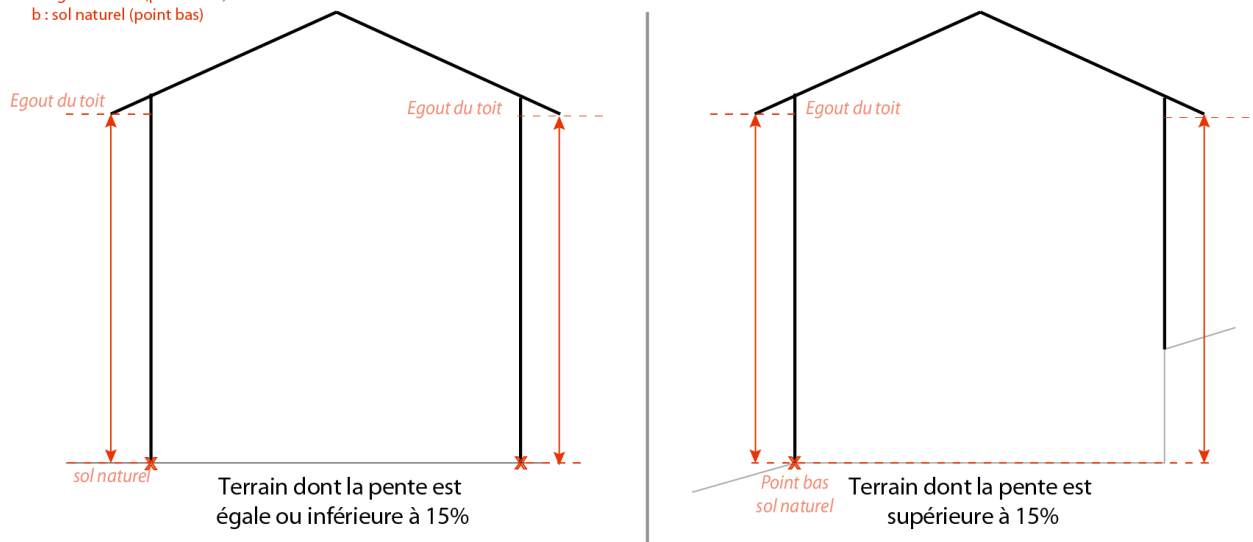
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

## Dispositions applicables à la zone UA

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

a : égout du toit (point haut)  
b : sol naturel (point bas)



### Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8,5 mètres. Toutefois en sous-zone UAa cette hauteur est limitée à 7 mètres
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise ou exigée afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur hauteur est différente.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.*

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

#### Dispositions générales

Les façades des constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer dont celles internes aux opérations de lotissement.

#### Dispositions particulières

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

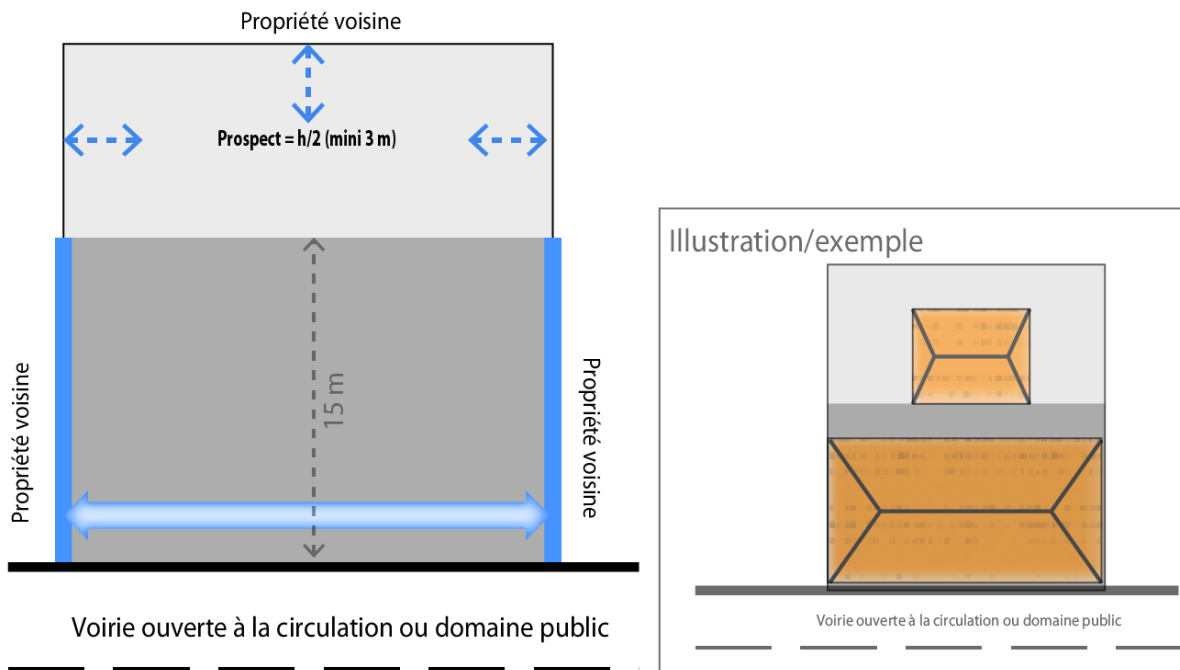
- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;

## Dispositions applicables à la zone UA

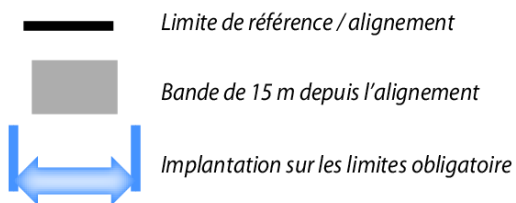
- Pour les tènements concernés par plus de deux limites de référence en sous-zone UAc, l'implantation peut être admise sur pas plus de deux de ces limites et de manière discontinue sous réserve de respecter une cohérence avec l'implantation des bâtiments environnants.
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

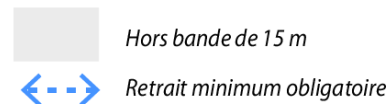
Dans une bande de 15 mètres de profondeur depuis l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, les façades des constructions doivent être implantées en ordre continu sur l'ensemble des limites séparatives aboutissant à ces voies ou emprises.



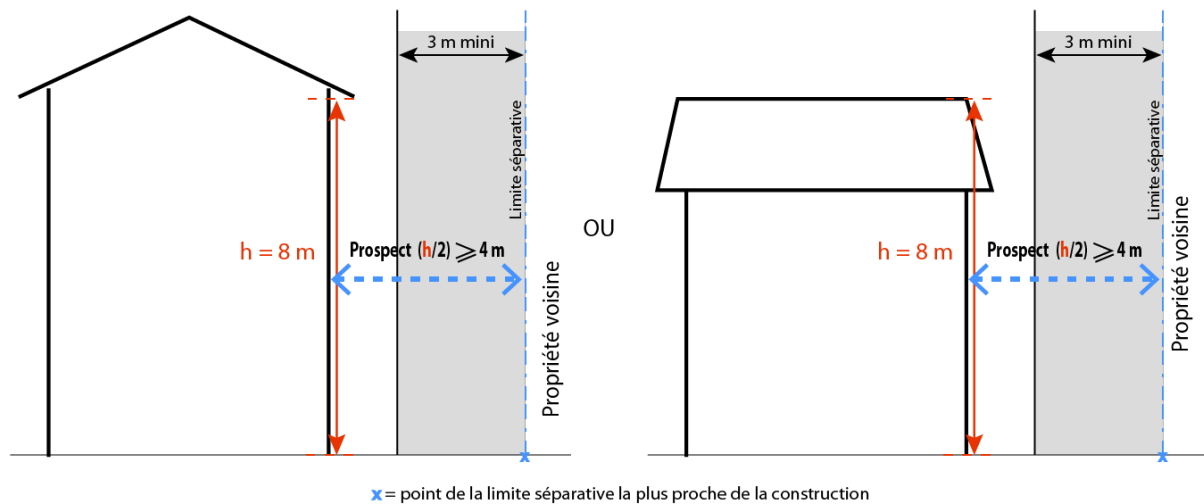
Dans la bande des 15 m



Au delà de la bande des 15 m



Au-delà de la bande de 15 mètres précisée ci-dessus, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la façade concernée et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de cette façade ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m. La hauteur de la façade se calcule en prenant en compte l'éégout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon (voir schéma ci-dessous).



### Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale.
- Pour les tènements concernés par plus de deux limites de référence en sous-zone UAc, sous réserve de respecter une cohérence avec l'implantation des bâtiments environnants.
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres.
- Pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur en tout point implantés à 1 mètre au moins de la limite séparative.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

#### **Implantation et volume**

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

Chaque pan de toiture, considéré du faîtage à l'égout du toit, doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et couvertures de piscine.

## Dispositions applicables à la zone UA

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, en dehors des couvertures de piscine et des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de leur superficie, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Sont exclues de cette obligation les toitures terrasses accessibles depuis un plancher habitable, en dehors de la toiture du dernier niveau du bâtiment.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue et devront être adaptés au projet.

### **Éléments de surface**

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

Le traitement des façades devra respecter l'aspect pierres locales. En cas de recours à un enduit, ce dernier devra respecter le ton de la pierre locale.

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

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.

A l'exception des vérandas, marquises, auvents, pergolas, carports et couvertures de piscine, les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun ou rouge vieilli ayant l'aspect de la tuile non plate (se référer au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie). Les autres teintes de couverture sont interdites (hors exceptions mentionnées ci-dessus) notamment le noir ou le gris foncé.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie des bâtiments.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

Dispositions applicables à la zone UA

### Les mouvements de sols

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien nécessaire avec les constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

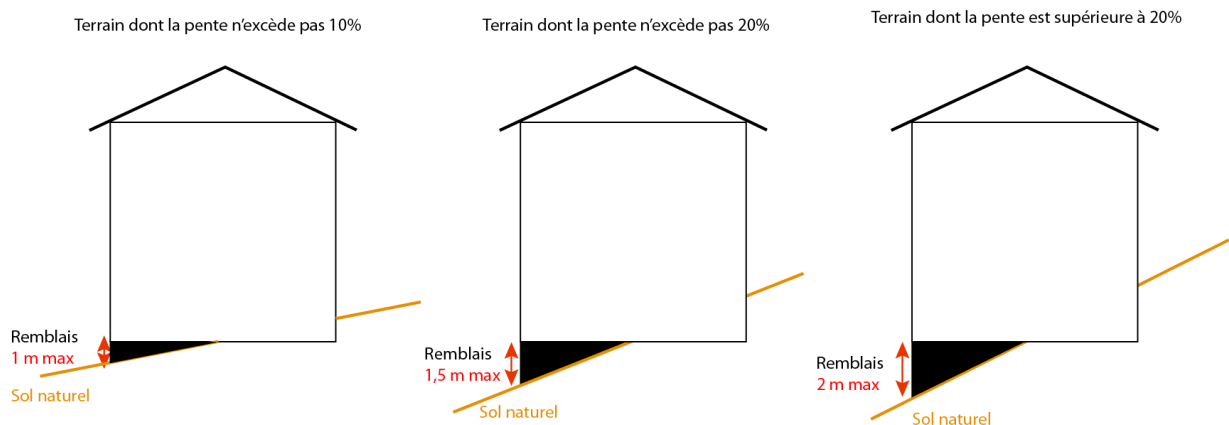
### Concernant les mouvements de terrains nécessaires à la construction de bâtiment :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais visibles depuis l'extérieur, une fois le projet achevé, ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente est inférieure à 10% ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Dans le cas d'un terrain plat (jusqu'à 2% de pente), les mouvements de terre doivent être limités à une hauteur de 0,5 mètre et régulés en pente douce.

La pente de terrain est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain du projet.



Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### Clôtures

Les clôtures, ainsi que les portails et portillons qui les composent, doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

- **En bordure de voie**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir :

## Dispositions applicables à la zone UA

- Un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre. Toutefois, une hauteur différente pourra être admise ou exigée afin d'assurer une continuité avec la hauteur des clôtures environnantes ;
- Un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de leur élévation. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

- **Sur les limites séparatives**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, seront constituées soit :
  - De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres doublées ou non d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
  - D'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
  - D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Nonobstant les règles définies précédemment, la hauteur des piliers pourra atteindre jusqu'à 2 mètres maximum.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

La couleur des murs de clôture enduits doit être cohérente avec la façade de la construction principale en se référant notamment au nuancier déposé en mairie.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

### **b. Patrimoine bâti et paysager**

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

### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement d'un seul tenant. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, ...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 4. Stationnement

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

Les places de stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement collectives ne peuvent être boxées, qu'elles soient en extérieur ou en sous-sol.

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

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

#### **a. Véhicules motorisés**

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 70m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée) avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement. De plus, dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements.

Dispositions applicables à la zone UA

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

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

En dehors de la sous-zone UAc, il est exigé 2 places de stationnement minimum par tranche de 20m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma »**

En dehors de la sous-zone UAc, il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée). Lorsque ces constructions sont liées à des locaux destinés au logement, 1 place peut être décomptée des obligations si la construction d'habitation comprend 2 places de stationnement, 2 places peuvent être décomptées si la construction d'habitation comprend 3 places ou plus.

- **Pour les constructions relevant de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 2 chambres.

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

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

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

## **b. Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large. L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

#### b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeurs respectives pour les voies à double-sens. Elles devront prévoir des aménagements modes-doux de 1,5 mètre de largeur minimum. Toutefois, une largeur différente pourra être autorisée ou exigée pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptée à l'usage.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cet aménagement devra prévoir un système de retournement adapté aux usages et au passage des véhicules techniques.

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

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

#### b. Energie/ Electricité

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

#### c. Assainissement des Eaux Usées

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

- **Eaux usées domestiques**

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

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

**d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité. Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

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

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

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB concerne les secteurs pavillonnaires de la commune développés autour des noyaux anciens. Il s'agit de secteurs de densité limitée présentant des caractéristiques aérées et une présence forte de végétal dont les constructions sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques et en ordre discontinu.

La zone UB a une vocation à dominante résidentielle mais comporte également des activités artisanales existantes.

### Périmètres particuliers

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

- Eléments ponctuels du patrimoine local (L.151-19 CU)
- Sites de caractère patrimonial (L.151-19 CU)
- Secteurs inconstructibles le long des cours d'eau (R.151-34 CU)
- Terrains urbains à préserver pour motifs d'ordre écologiques (L.151-23 CU)
- Secteurs et linéaires végétaux à préserver ou requalifier pour motif d'ordre écologique et/ou paysager (L.151-23 CU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)

Certains terrains sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientation d'Aménagement et de Programmation).

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

- Servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de transport de gaz. Se référer notamment à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2018 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).
- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

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

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises et notamment, les habitations, et les équipements d'intérêt collectif et les services publics.*

#### **a. Sont interdits**

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Les sous-destinations « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « commerce de gros » et « cinéma » ;
- Les sous-destinations « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » ;
- La sous-destination « salle d'art et de spectacle » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### **b. Sont admis sous conditions**

- Les nouvelles occupations et constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve d'être liées à une habitation et dans la limite de 30% de la surface de plancher de cette habitation sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- L'extension mesurée des constructions existantes destinées aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité ni à la salubrité publique et de ne pas entraîner de nuisances sonores ou olfactives ;
- La sous-destination « industrie » sous réserve d'être compatible avec le caractère de la zone et de ne pas nuire à la sécurité ni à la salubrité publique et de ne pas entraîner de nuisances sonores ou olfactives ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale : logements conventionnés », les programmes de construction de logements devront prévoir une part minimale de 30% de logements conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

En dehors des secteurs concernés par les prescriptions graphiques de mixité sociale, les opérations entraînant la création de 10 logements et plus devront prévoir une part minimale de 30% de logements conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

# Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## **1. Volumétrie et implantation des constructions**

### **a. Emprise au sol**

En dehors de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics », l'emprise au sol des constructions n'excédera pas un coefficient de 0.50.

Sont exclus du calcul de coefficient de l'emprise au sol :

- *Les débords de toitures dont la projection n'excède pas 0,60 m,*
- *Les balcons dont le débord n'excède pas 1,20 mètre,*
- *Les annexes non-closes jusqu'à 20m<sup>2</sup> d'emprise totale,*
- *Les constructions ou parties de construction n'excédant pas 0,60 mètre de hauteur à partir du sol naturel (notamment les terrasses de plain-pied),*
- *Les piscines découvertes ou celles dont la hauteur de couverture n'excède pas 1,80m en tout point.*

### **b. Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

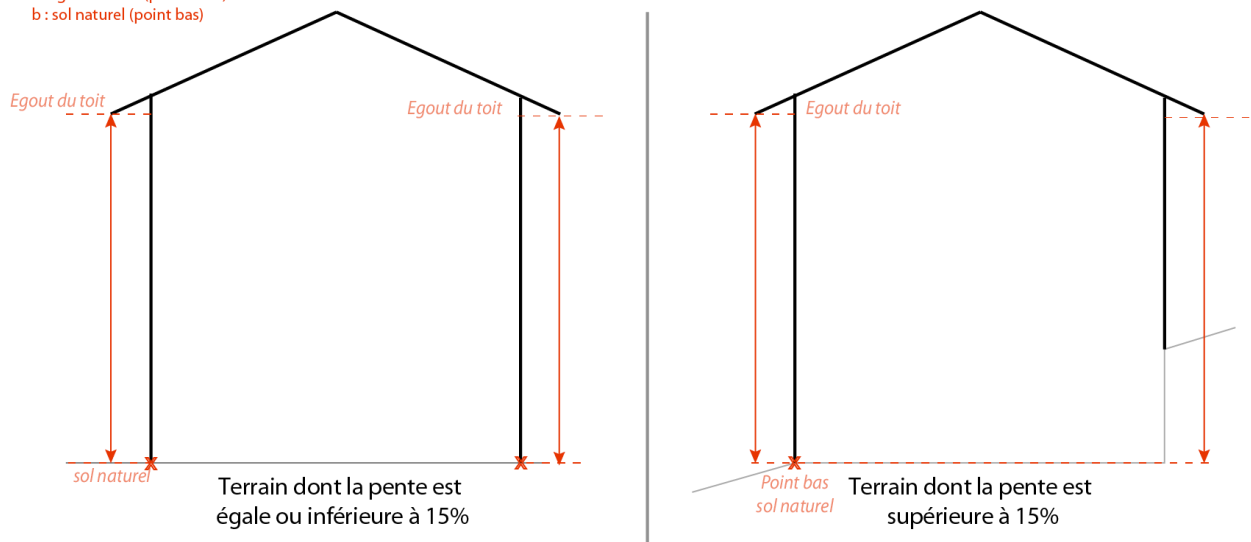
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

## Dispositions applicables à la zone UB

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

a : égout du toit (point haut)  
b : sol naturel (point bas)



### Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 7mètres.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise ou exigée afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur hauteur est différente.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.*

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

#### Dispositions générales

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

#### Dispositions particulières

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

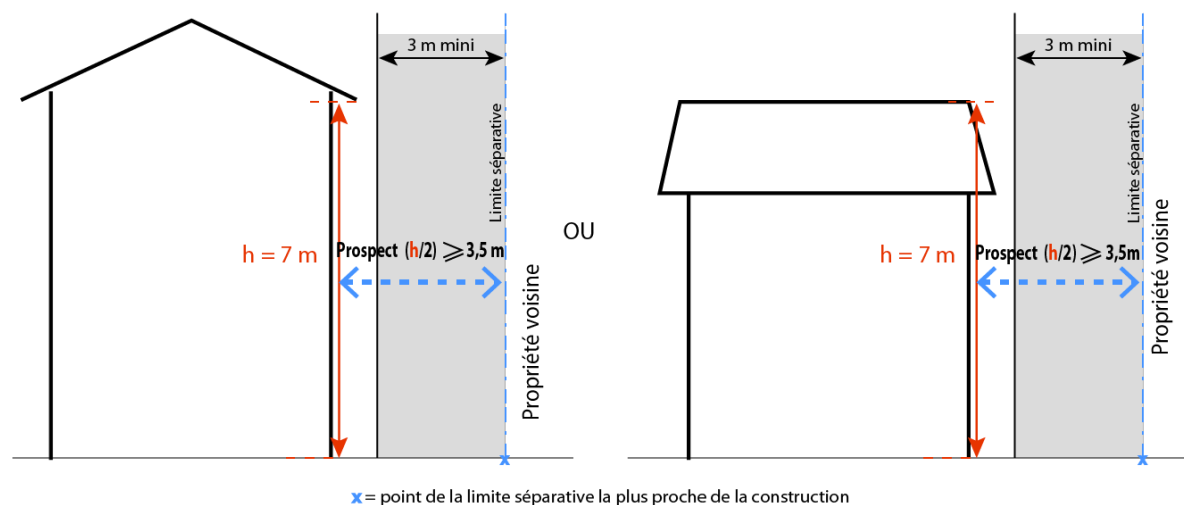
- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale. Elles pourront notamment être

imposées dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-19 CU afin de préserver leurs caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères ;

- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la façade concernée et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de cette façade ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m. La hauteur de la façade se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faitage pour le mur pignon (voir schéma ci-dessous).



### Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale Elles pourront notamment être imposées dans les secteurs repérés au titre de l'article L.151-19 CU afin de préserver leurs caractéristiques patrimoniales, architecturales et paysagères ;
- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres.
- Pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur en tout point implantés à 1 mètre au moins de la limite séparative.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Pour les sites à caractère patrimonial repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme repérés au plan de zonage, des dispositions complémentaires à la présente section sont fixées au b) et dans les dispositions générales du règlement.

#### **Implantation et volume**

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

Chaque pan de toiture, considéré du faîtage à l'égout du toit, doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et couvertures de piscine.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés en dehors des couvertures de piscine et des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de leur superficie, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Sont exclues de cette obligation les toitures terrasses accessibles depuis un plancher habitable, en dehors de la toiture du dernier niveau du bâtiment.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue et devront être adaptés au projet.

#### **Éléments de surface**

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

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

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Les teintes des éléments composant les façades doivent être définies en concordance avec les teintes du paysage bâti environnant.

## Dispositions applicables à la zone UB

A l'exception des vérandas, marquises, auvents, pergolas, carports et couvertures de piscine, les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun ou rouge vieilli ayant l'aspect de la tuile non plate (se référer au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie). Les autres teintes de couverture sont interdites (hors exceptions mentionnées ci-dessus) notamment le noir ou le gris foncé.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie des bâtiments.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

### **Les mouvements de sols**

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien nécessaire avec les constructions, aménagements ou occupations du sol autorisés.

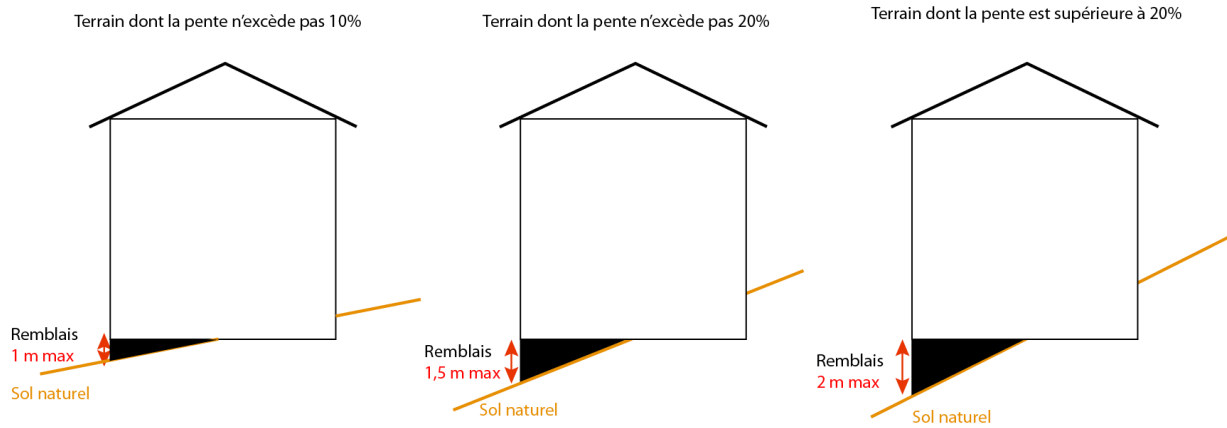
### Concernant les mouvements de terrains nécessaires à la construction de bâtiment :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais visibles depuis l'extérieur, une fois le projet achevé, ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente est inférieure à 10% ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Dans le cas d'un terrain plat (jusqu'à 2% de pente), les mouvements de terre doivent être limités à une hauteur de 0,5 mètre et régulés en pente douce.

La pente de terrain est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain du projet.



Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### Clôtures

Les clôtures, ainsi que les portails et portillons qui les composent, doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

- **En bordure de voie**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :

- o D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre ;
- o De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre doublées ou non d'un grillage.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

- **Sur les limites séparatives**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, seront constituées soit :

- o De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
- o D'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
- o D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Nonobstant les règles définies précédemment, la hauteur des piliers pourra atteindre jusqu'à 2 mètres maximum.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

La couleur des murs de clôture enduits doit être cohérente avec la façade de la construction principale en se référant notamment au nuancier déposé en mairie.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

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

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

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

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction et lors d'une opération d'ensemble, il est exigé un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

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

Dispositions applicables à la zone UB

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## **4. Stationnement**

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

Les places de stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement collectives ne peuvent être boxées, qu'elles soient en extérieur ou en sous-sol.

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

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

#### **a. Véhicules motorisés**

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée) avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement.

De plus, dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements.

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

##### **- Pour les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée). Lorsque ces constructions sont liées à des locaux destinés au logement, 1 place peut être décomptée des obligations si la construction d'habitation comprend 2 places de stationnement, 2 places peuvent être décomptées si la construction d'habitation comprend 3 places ou plus.

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

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

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

#### **b. Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large. L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

#### **b. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres pour les voies à double-sens et 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

## Dispositions applicables à la zone UB

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cet aménagement devra offrir un espace de retournement de 15 mètres de diamètre pour les voies structurantes et 10 mètres pour les voies non-structurantes.

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

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

### **b. Energie/ Electricité**

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

### **c. Assainissement Eaux Usées**

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

#### **- Eaux usées domestiques**

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

#### **- Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité. Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

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

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## Dispositions applicables à la zone UBb

La zone UBb correspond à une opération de renouvellement urbain sur et autour de l'ancien site de l'usine Bouvard située en centre-bourg. Cette opération a pour objectif d'agrandir et renforcer la centralité mixte et dense tout en affirmant son caractère de polarité commerciale et de services.

La zone UBb a donc une vocation mixte de logement, commerces, services et équipements publics et permet la réalisation de constructions denses mais aérées.

### Périmètres particuliers

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

- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)

La zone UBb est encadrée dans sa totalité par une orientation d'aménagement et de programmation.

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

- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

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

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

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

#### **a. Sont interdits**

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La sous-destination « commerce de gros » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**b. Sont admis sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

**2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale : locatif social », 30% minimum des programmes de logements devront être affectés à des logements sociaux de type PLUS, PLS ou PLAI.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**1. Volumétrie et implantation des constructions**

**a. Emprise au sol**

Non réglementé.

**b. Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

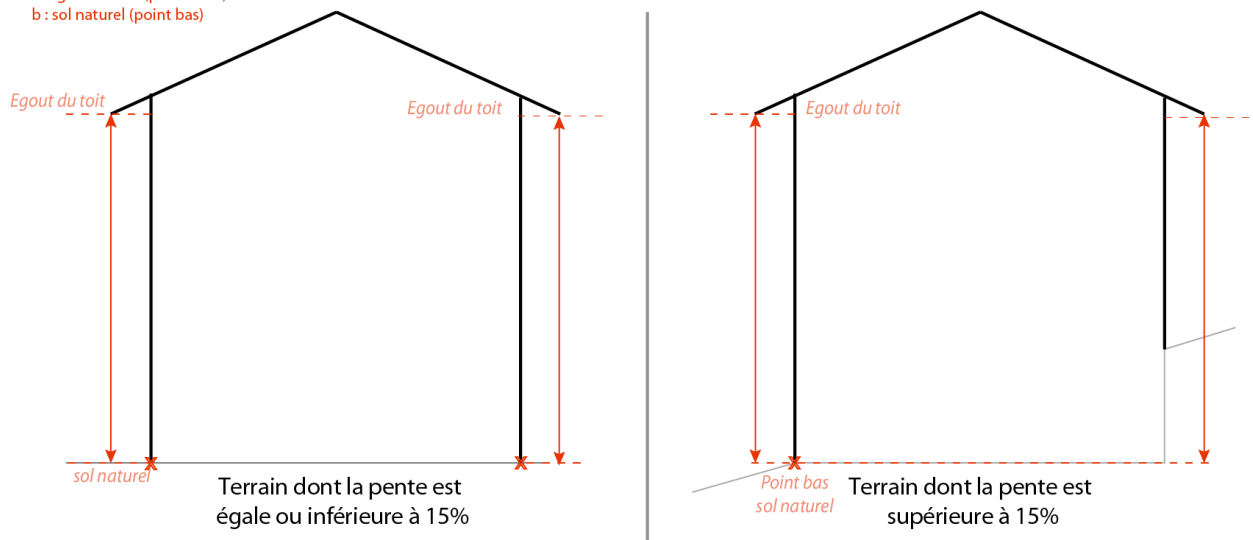
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

## Dispositions applicables à la zone UBb

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

a : égout du toit (point haut)  
b : sol naturel (point bas)



### Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.
- En dehors de la sous destination « artisanat et commerce de détail », la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## c. Implantation des constructions

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

#### Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement quelle que soit la voie.

#### Dispositions particulières

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

- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant ;
- Pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres ;
- Pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur en tout point implantés à 1 mètre au moins de la limite séparative.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

#### **Implantation et volume**

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible
- Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Chaque pan de toiture, considéré du faitage à l'égout du toit, doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et couvertures de piscine.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés en dehors des couvertures de piscine et des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de leur superficie, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Sont exclues de cette obligation les toitures

Dispositions applicables à la zone UBb

terrasses accessibles depuis un plancher habitable, en dehors de la toiture du dernier niveau du bâtiment.

Tout projet devra obligatoirement prendre en compte l'implantation des espaces de stockage extérieur par la mise en place d'un traitement paysager ou architectural afin de préserver l'harmonie et le caractère architectural et paysager de la zone.

#### **Éléments de surface**

- L'emploi à nu, en parement extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Tout projet devra être en conformité avec le nuancier de couleurs déposé en Mairie.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites. Les toitures seront recouvertes de matériaux d'aspect tuiles ou végétalisées.
- Les imitations de matériaux telles que fausses pierres ou briques, faux pans de bois, les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

#### **Clôtures**

- Les haies vives sont autorisées. Il est conseillé d'employer des essences locales.
- Les panneaux d'éléments préfabriqués ne sont autorisés qu'en soubassement de clôture.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, incluant les portails et portillons.
- Sont applicables les limitations découlant des arrêtés préfectoraux relatifs à la conservation et à la surveillance des voies communales et chemins départementaux.

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

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

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

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

Dispositions applicables à la zone UBb

Les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitation de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces libres communs non-comprises les aires de stationnement dont la superficie doit être égale à 15% de la surface du tènement. De plus, 10% minimum de la surface du tènement doit être affectée aux espaces verts pour composer un ensemble paysager.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne ...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

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

Les places de stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

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

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

#### **a. Véhicules motorisés**

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

Il est exigé 2 places de stationnement par logement. De plus, dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements.

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

##### **- Pour les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma »**

Dispositions applicables à la zone UBb

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 20m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 2 chambres.

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

#### b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « **habitation** » et 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination « **bureau** ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont également exigés pour les locaux relevant de la sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>. Une capacité d'accueil minimum d'un vélo par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de vente est exigée.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir des dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large. L'accès et, le cas échéant, son dispositif de

fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

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

#### **b. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective pour les voies à double-sens. Toutefois, une largeur différente pourra être autorisée ou exigée pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptée à l'usage.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Le stationnement ne sera pas admis sur cette plateforme de retournement qui devra être étudiée de manière à pouvoir inscrire un cercle de 15 mètres de diamètre, excepté pour les voies non-structurantes dont le diamètre ne pourra être inférieur à 10 mètres.

## **2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable**

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

#### **b. Energie/ Electricité**

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

#### **c. Assainissement des Eaux Usées**

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit. L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, soit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

##### **- Eaux usées domestiques**

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

##### **- Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

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

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

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

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX comprend la zone artisanale de Domagne et les zones d'activités de la Teppe et des Plans. Ces secteurs situés à l'Ouest du centre-bourg accueillent diverses activités.

La vocation de la zone UX est de permettre l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles peu compatibles avec les zones résidentielles de la commune. Cette spécificité implique de limiter les possibilités d'occupation et notamment d'interdire les nouveaux logements.

La zone UX est composée d'une sous-zone UXd correspondant à la zone artisanale de Domagne dans laquelle existent des logements pour lesquels des dispositions règlementaires adaptées sont fixées. Elle comprend également une sous-zone UX' dans laquelle sont admises les sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « commerce et artisanat » uniquement lorsqu'elles sont incompatibles avec une implantation en centre-bourg. *Les cas admis sont détaillés à titre informatif dans le rapport de présentation (complément issu de la modification simplifiée n°1).*

### Périmètres particuliers

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

- Secteurs et linéaires végétaux à préserver ou requalifier pour motif d'ordre écologique et/ou paysager (L.151-23 CU).

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

- Servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de transport de gaz. Se référer notamment à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2018 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).
- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

La sous-zone UXd est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientation d'Aménagement et de Programmation).

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

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

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

#### a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La sous-destination « hébergement » ;
- La création de logement nouveau est interdite que ce soit par le biais de construction nouvelle, changement de destination ou division en volumes ;
- Les sous-destinations « restauration », « hébergement hôtelier et touristique » et « cinéma » ;
- En dehors des sous-zones UXd et UX', la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ;
- En dehors de la sous-zone UX', la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salle d'art et de spectacles » et « équipements sportifs » ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### b. Sont admis sous conditions

- Les locaux accessoires à usage d'habitat des destinations autorisées dans la zone sont admis sous réserves d'être strictement nécessaires à leur fonctionnement (présence permanente nécessaire pour le gardiennage et la surveillance notamment) et d'être intégrés dans l'ensemble du corps de bâtiment.
- Les locaux accessoires à usage de commercialisation et d'accueil de clientèle liés aux destinations autorisées dans la zone sont admis sous réserves d'être strictement nécessaires à leur fonctionnement et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de l'ensemble des locaux sans pouvoir excéder 100 m<sup>2</sup>.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.
- En sous-zone UX', sont admises les sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « artisanat et commerce de détail » uniquement sous réserve d'être incompatibles avec une implantation en centre-bourg car, par exemple, elles sont génératrices

## Dispositions applicables à la zone UX

de nuisances, de risques ou nécessitent immanquablement pour la clientèle de moyens de desserte carrossable.

De plus, en sous zone UXd, sont admis :

- L'extension des locaux existants relevant de la destination « logement » sans excéder 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la construction d'annexes à ces locaux sous réserve de leur caractère accessoire.
- En dehors des dispositions fixées pour la sous-destination « logement », les locaux accessoires à usage d'habitat des destinations autorisées dans la zone (en dehors de la sous-destination « logement ») sont admis sous réserves d'être strictement nécessaires à leur fonctionnement (présence permanente nécessaire pour le gardiennage et la surveillance notamment).

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

# Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## **1. Volumétrie et implantation des constructions**

### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

### **b. Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

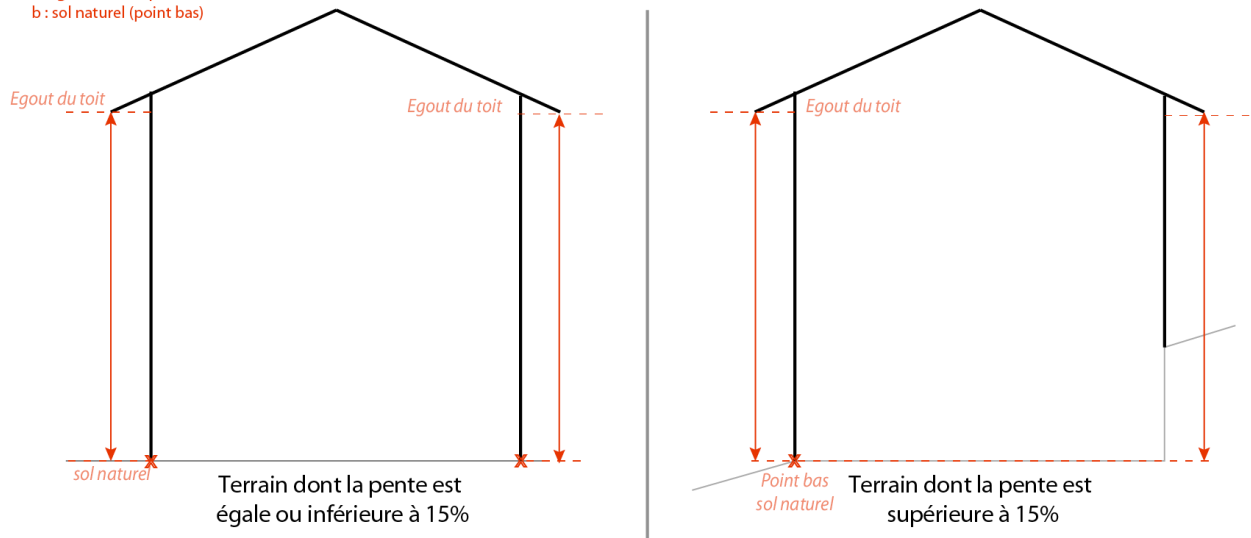
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

## Dispositions applicables à la zone UX

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

a : égout du toit (point haut)  
b : sol naturel (point bas)



### Dispositions générales

- La hauteur des constructions relevant de la sous-destination « industrie » ne doit pas dépasser 15 mètres.
- La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres.
- Toutefois, en sous-zone UXd, les constructions à destination de logements ne pourront pas dépasser 7 mètres.

### Dispositions particulières

- En sous-zone UXd, au-delà d'une bande de 45 mètres mesurée depuis l'axe de la RD979, une hauteur supérieure à 15 mètres peut être autorisée pour les constructions relevant des sous-destinations « entrepôt » et « industrie » sous réserve de ne pas dépasser, en tout point de la construction, la côte NGF 291 et du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

#### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.*

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

#### Dispositions générales

Les façades des constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement, selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales	8 mètres
Autres voies UX	5 mètres
Chemin rural	Aucun (sur limite autorisé)

En dehors des cas prévus par l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 40.

### Dispositions particulières

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

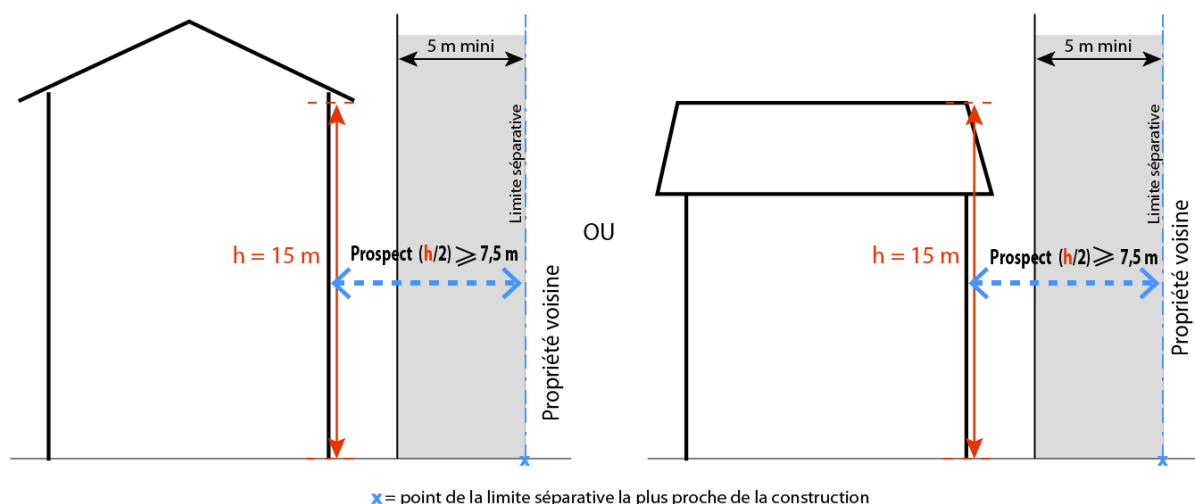
- Dans la continuité des constructions existantes implantées différemment sous réserve de ne pas réduire davantage la distance de recul totale du bâtiment.

Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la façade concernée (hors débords de toiture n'excédant pas 0,60 cm) et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de cette façade ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, toutes les implantations sont autorisées, quelle que soit la hauteur des constructions, à partir d'une distance comptée horizontalement de 7,5 mètres depuis la limite séparative.

La hauteur de la façade se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon (voir schéma ci-dessous).



### Dispositions particulières

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

## Dispositions applicables à la zone UX

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- En sous-zone UXd, pour les annexes à destination d'habitation, accolées ou non au bâtiment principal, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur en tout point implantés à 1 mètre au moins de la limite séparative.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

#### **Implantation et volume**

Les constructions relevant de sous-destination « bureau » et, en sous-zone UXd celles relevant de la sous-destination « logement » doivent respecter les dispositions suivantes :

- Chaque pan de toiture, considéré du faîtage à l'égout du toit, doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et couvertures de piscine.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports), les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.
- Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue et devront être adaptés au projet.

En dehors de la sous-zone UXd, les constructions à usage de logements doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions principales et respecter les prescriptions liées à la destination de rattachement de ces locaux.

#### **Éléments de surface**

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

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

Les constructions relevant de sous-destination « bureau » et, en sous-zone UXd celle relevant de la sous-destination « logement » doivent par ailleurs respecter les dispositions suivantes :

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

## Dispositions applicables à la zone UX

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Les teintes des éléments composant les façades doivent être définies en concordance avec les teintes du paysage bâti environnant.
- A l'exception des vérandas, marquises, auvents, pergolas, carports et couvertures de piscine, les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun ou rouge vieilli ayant l'aspect de la tuile non plate (se référer au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie). Les autres teintes de couverture sont interdites (hors exceptions mentionnées ci-dessus) notamment le noir ou le gris foncé.

En dehors de la sous-zone UXd, les constructions à usage de logements doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions principales et respecter les prescriptions liées à la destination de rattachement de ces locaux.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

### Les mouvements de sols

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien nécessaire avec les constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

### Clôtures

Les clôtures, ainsi que les portails et portillons qui les composent, doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

- **En bordure de voie et le long des limites séparatives**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, ne devront excéder une hauteur de 2 mètres et devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :
  - o Des dispositifs à claire-voie éventuellement doublés d'une haie végétale composée d'essences locales.
  - o Des clôtures constituées de haies végétales composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

**b. Patrimoine bâti et paysager**

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

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

**a. Mesures environnementales et paysagères**

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

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction et lors d'une opération d'ensemble, il est exigé un minimum de 10% d'espaces verts de pleine terre d'un seul tenant.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche indivisible de 8 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**4. Stationnement**

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

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

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

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

#### a. Véhicules motorisés

- **Pour les constructions relevant des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « commerce de gros »**

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

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée) avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement.

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

#### b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés également pour la sous-destination « **industrie** » dont les capacités seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Aucun accès sur la RD979 n'est autorisé.
- L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation. Les portails d'accès doivent être réalisés avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

#### b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 6 mètres pour les voies à double-sens et 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

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

#### b. Energie/ Electricité

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

#### c. Assainissement des Eaux Usées

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

Dispositions applicables à la zone UX

- **Eaux usées domestiques**

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

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

**d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

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

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

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Le raccordement de construction ou aménagement non liés aux activités autoroutières ne peut être autorisé qu'en cas d'accord exprès du gestionnaire de l'autoroute.

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## Dispositions applicables à la zone UXa

La zone UXa correspond au site économique des Soudanières comprenant des activités tertiaires (administrative, recherche...) liées notamment aux activités agricoles d'élevage.

La vocation de la zone UXa est l'accueil d'activités économiques tertiaires, de recherche et d'expérimentation agricole.

### Périmètres particuliers

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

- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Hauteurs spécifiques (L.151-18 CU)

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

- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

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

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

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

#### **a. Sont interdits**

- La sous-destination « hébergement » ;
- La création de logement nouveau est interdite que ce soit par le biais de construction nouvelle, changement de destination ou division en volumes ;
- La destination « commerce et activités de service » ;
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » ;
- Les sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salle d'art et de spectacles » et « équipements sportifs » ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

#### **b. Sont admis sous conditions**

## Dispositions applicables à la zone UXa

- L'extension des locaux existants relevant de la destination « logement » sans excéder 50% de la surface de plancher existante ainsi que la construction d'annexes à ces locaux sous réserve de leur caractère accessoire.
- Les locaux à usage d'habitat accessoires des destinations autorisées dans la zone sont admis sous réserves d'être nécessaire ou complémentaires au fonctionnement des activités autorisées.
- Les locaux accessoires à usage de commercialisation et d'accueil de clientèle liés aux destinations autorisées dans la zone sont admis sous réserves d'être strictement nécessaires à leur fonctionnement et que leur surface de plancher n'excède pas 25% de la surface de plancher de l'ensemble des locaux sans pouvoir excéder 100 m<sup>2</sup>.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;

### **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### **1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **b. Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

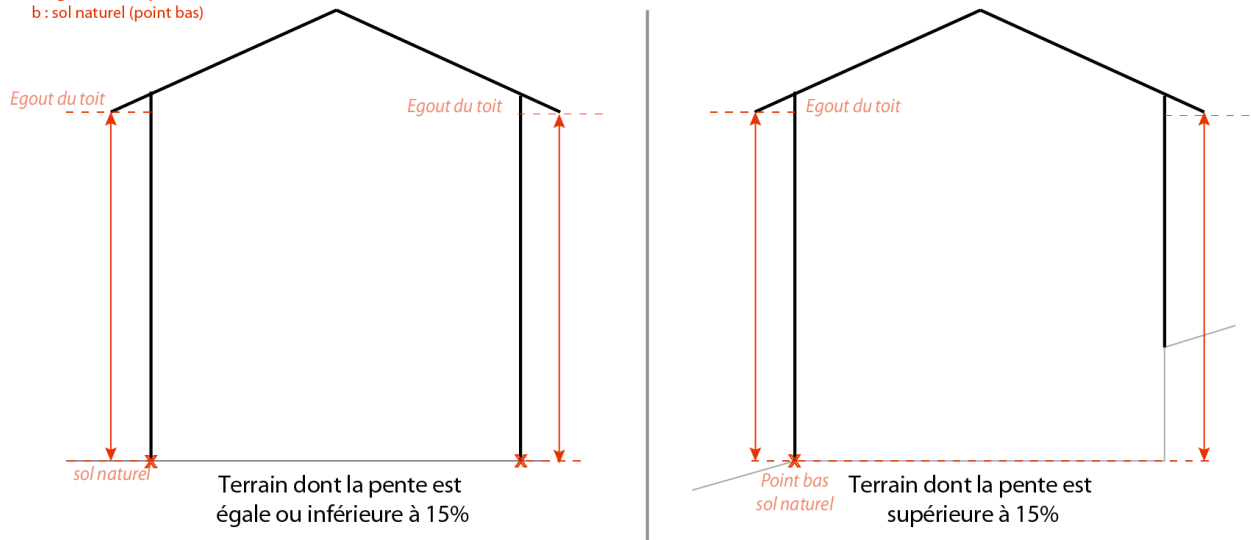
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

## Dispositions applicables à la zone UXa

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

a : égout du toit (point haut)  
b : sol naturel (point bas)



### Dispositions générales

- En dehors des cas où une hauteur est fixée dans le règlement graphique, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.
- Toutefois, les constructions autorisées liées aux bâtiments existants relevant de la sous-destination « logement » ne pourront excéder 7 mètres et leurs annexes 3,5 mètres.

### Dispositions particulières

- Dès lors que figurent aux documents graphiques des prescriptions relatives à la hauteur maximales des constructions, ces dernières se substituent aux normes fixées ci-dessus.
- Une hauteur différente peut être admise ou exigée afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur hauteur est différente.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.*

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

#### Dispositions générales

Les façades des constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement, selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales	8 mètres
Autres voies	5 mètres

### Dispositions particulières

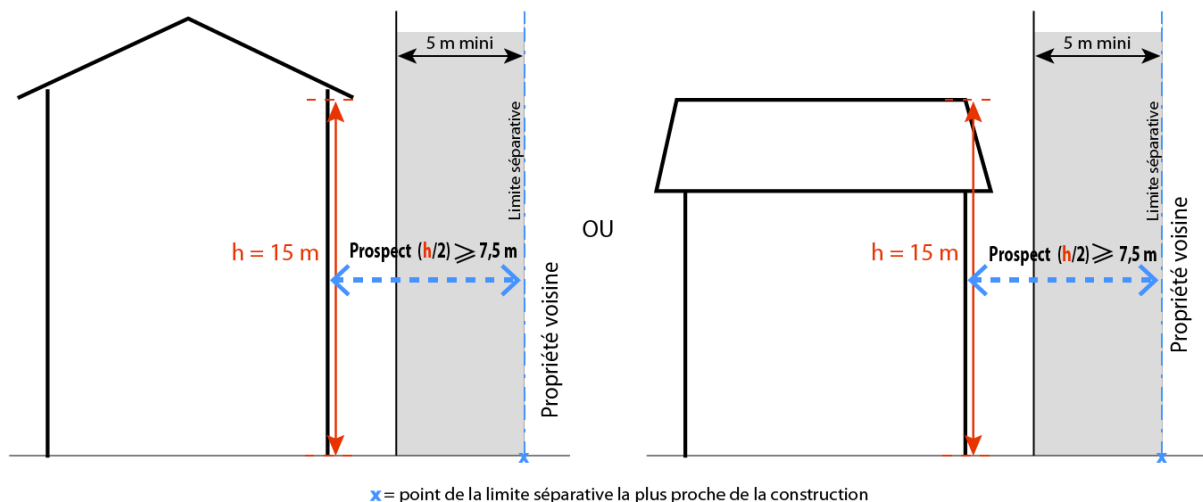
Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la façade concernée et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de cette façade ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 5 m. Cette distance est réduite à 3 mètres pour les bâtiments à destination d'habitation.

La hauteur de la façade se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon (voir schéma ci-dessous).



### Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour les annexes à destination d'habitation, accolées ou non au bâtiment principal, dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3 mètres.

Dispositions applicables à la zone UXa

- Pour les annexes à destination d'habitation, accolées ou non au bâtiment principal, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur en tout point implantés à 1 mètre au moins de la limite séparative.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

#### **Implantation et volume**

Les constructions relevant des sous-destinations « logement » et « bureau » doivent respecter les dispositions suivantes :

- Chaque pan de toiture, considéré du faîtage à l'égout du toit, doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et couvertures de piscine.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports), les couvertures de piscine et les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20m<sup>2</sup>.
- Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.
- Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue et devront être adaptés au projet.

#### **Éléments de surface**

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

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

Les constructions relevant des sous-destinations « logement » et « bureau » doivent par ailleurs respecter les dispositions suivantes :

- Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit. Les teintes des éléments composant les façades doivent être définies en concordance avec les teintes du paysage bâti environnant.
- A l'exception des vérandas, marquises, auvents, pergolas, carports et couvertures de piscine, les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun ou rouge vieilli ayant l'aspect de la tuile non plate (se référer au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie). Les autres teintes de couverture sont interdites (hors exceptions mentionnées ci-dessus) notamment le noir ou le gris foncé.

## Dispositions applicables à la zone UXa

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

### Les mouvements de sols

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien nécessaire avec les constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

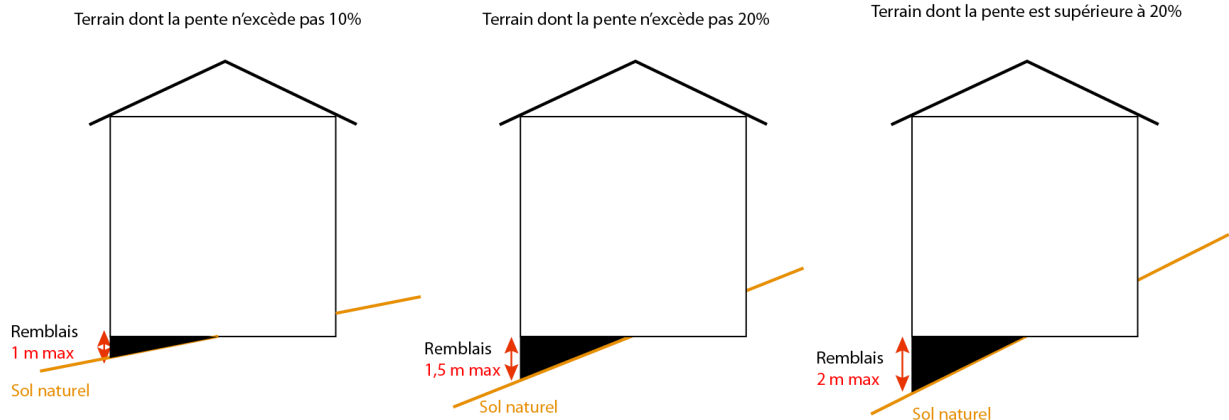
### Concernant les mouvements de terrains nécessaires à la construction de bâtiment :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais visibles depuis l'extérieur, une fois le projet achevé, ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente est inférieure à 10% ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Dans le cas d'un terrain plat (jusqu'à 2% de pente), les mouvements de terre doivent être limités à une hauteur de 0,5 mètre et régulés en pente douce.

La pente de terrain est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain du projet.



Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### Clôtures

Les clôtures, ainsi que les portails et portillons qui les composent, doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

- **En bordure de voie et le long des limites séparatives**, les dispositifs, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, de clôtures admis sont les suivants :
  - o Les dispositifs à claire-voie éventuellement doublés d'une haie végétale composée d'essences locales.
  - o Les clôtures constituées de haies végétales composées d'essences locales éventuellement doublées d'un grillage.
  - o Le long de la route départementale 52a/chemin de la carrière, les dispositifs constitués de murs pleins sous réserve d'être implantés en continuité de dispositifs équivalents existants et ce sous réserve d'être cohérents en hauteur et aspect avec ces dispositifs existants.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,50 mètre en dehors, le cas échéant, des murs pleins érigés sur la RD52a/chemin de la carrière en continuités et cohérence de mur pleins existants.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

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

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

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

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction et lors d'une opération d'ensemble, il est exigé un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre.

Dispositions applicables à la zone UXa

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche indivisible de 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

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

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

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

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

#### **a. Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions relevant des sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « commerce de gros » et de la destination « exploitation agricole et forestière »**

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

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée) avec un minimum d'une place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement.

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

#### **b. Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

#### **b. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 6 mètres pour les voies à double-sens et 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cet aménagement devra prévoir un système de retournement adapté aux usages et au passage des véhicules techniques.

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

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

### **b. Energie/ Electricité**

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

### **c. Assainissement des Eaux Usées**

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

#### **- Eaux usées domestiques**

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

#### **- Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité. Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

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

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

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE correspond aux polarités d'équipement publics et d'intérêt collectif situés au centre-bourg, à Domagne et au secteur de Moland. Cette zone a vocation à permettre le développement des équipements existants et permettre l'installation d'éventuels nouveaux équipements par la mise en place d'un règlement adapté.

### Périmètres particuliers

Certains terrains sont encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientation d'Aménagement et de Programmation).

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

- Servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de transport de gaz. Se référer notamment à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2018 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).
- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

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

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

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

#### **a. Sont interdits**

- La sous-destination « logement » ;
- La destination « commerce et activités de service » et ses sous-destinations ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » et ses sous-activités ;
- La destination « exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières.

#### **b. Sont admis sous conditions**

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

### 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Non réglementé.

#### b. Hauteur

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

#### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.*

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

#### Dispositions générales

Le long des routes départementales, les façades des constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

#### Dispositions particulières

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

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics, notamment relevant de la sous-destination « locaux techniques et industriels publics » dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Toutefois, des adaptations peuvent être admises lorsqu'elles sont strictement nécessaires aux fonctions et usages des constructions.

#### b. Patrimoine bâti et paysager

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

### c. Performances énergétiques et environnementales

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

### a. Mesures environnementales et paysagères

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## 4. Stationnement

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

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

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

### a. Véhicules motorisés

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large. L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

#### b. Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres pour les voies à double-sens et 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

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

#### b. Energie/ Electricité

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

#### c. Assainissement Eaux Usées

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

#### - Eaux usées domestiques

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau

Dispositions applicables à la zone UE

public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

**d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

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

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

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

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## **Partie 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**



## Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle se compose de trois sous zones. La vocation de l'ensemble de ces sous-zones est résidentielle.

La zone 1AU se compose des sous-zones suivantes :

- 1AU1 correspondant au nouveau quartier résidentiel à réaliser à l'Ouest du collège et au sud du chemin de Moland ;
- 1AU2 correspondant à la partie Sud du quartier à créer en entrée de ville Est de la commune ;
- 1AU3 correspondant à un secteur résidentiel à réaliser au Nord du collège.

L'urbanisation de chaque zone 1AU se fera dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

L'ouverture des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 est prévue pour être échelonnée dans le temps :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU1 est possible dès approbation du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU2 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communs ainsi que de l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues en zone 1AU1 ou à partir de 3 ans après l'approbation du PLU.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU3 ne pourra être effective qu'après réalisation de la totalité des espaces communes ainsi que de l'achèvement d'au moins 75% des constructions prévues en zone 1AU2 ou à partir de 5 ans après l'approbation du PLU.

### Périmètres particuliers

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

- Eléments ponctuels du patrimoine local (L.151-19 CU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)

Les zones 1AU sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientation d'Aménagement et de Programmation).

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

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

#### **a. Sont interdits**

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Les sous-destinations « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « commerce de gros » et « cinéma » ;
- Les sous-destinations « industrie », « entrepôt » et « centre de congrès et d'exposition » ;

## Dispositions applicables à la zone 1AU

- Les sous-destinations « salle d'art et de spectacle » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

### **b. Sont admis sous conditions**

- Les nouvelles occupations et constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau » sous réserve d'être liées à une habitation et dans la limite de 30% de la surface de plancher de cette habitation sans pouvoir excéder 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions et occupations des sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « équipements sportifs » sous réserve d'être compatibles avec la vocation résidentielle de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.
- En sous-zones 1AU1 et 1AU2 peuvent être admis les locaux commerciaux en rez-de-chaussée sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 50m<sup>2</sup>.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale : logements conventionnés », les programmes de construction de logements devront prévoir une part minimale de 30% de logements conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol

Non réglementé.

#### b. Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

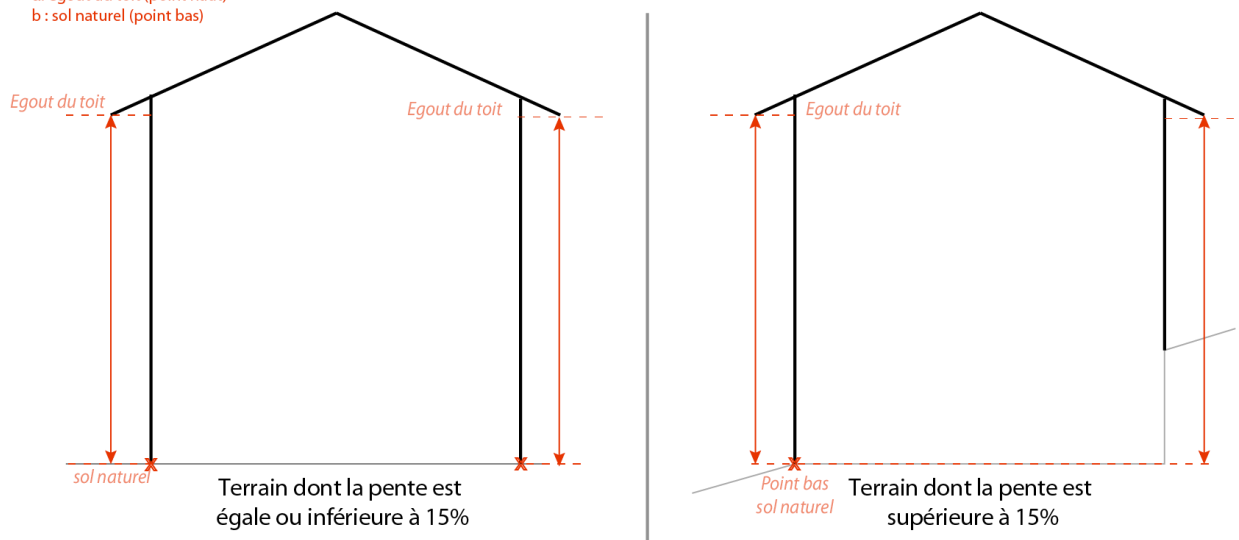
Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

a : égout du toit (point haut)  
b : sol naturel (point bas)



#### Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions est définie en fonction du nombre de niveaux de la construction selon les modalités suivantes :

Niveaux de la construction	Hauteurs maximales admises
R+0	3,5 mètres
R+ 1	7 mètres
R + 2	9,5 mètres

Toutefois, les constructions en R+2 ne sont admises que dans les sous-zones 1AU1 et 1AU2 sous réserve du respect des dispositions respectives des OAP « Secteur de Moland et du collège » et « Entrée de Ville Est ».

- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

#### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.*

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

##### Dispositions générales

Les façades des constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer dont celles internes aux opérations de lotissement.

Par ailleurs, en sous-zone 1AU2 les façades des constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres depuis l'axe de la RD 979.

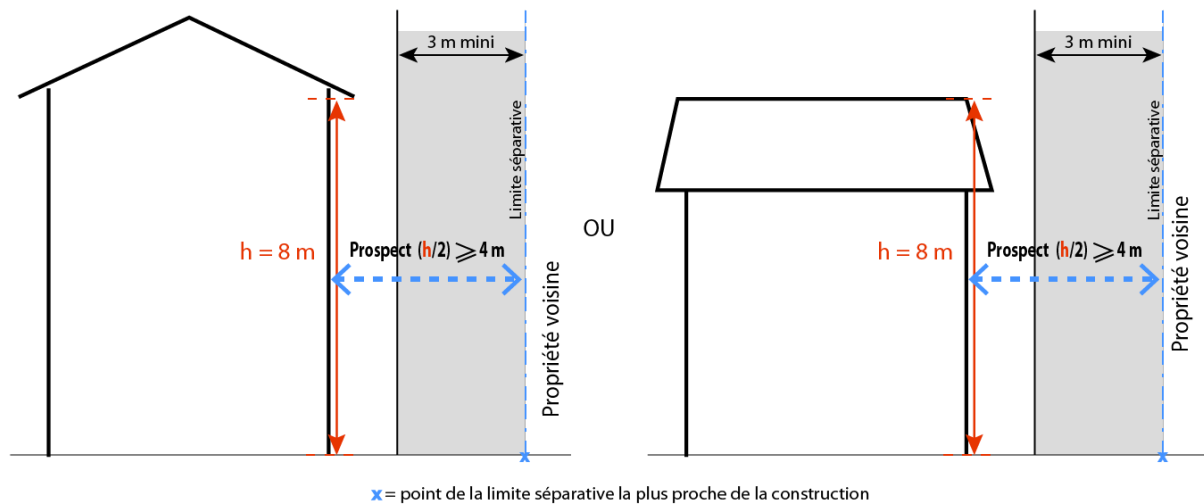
##### Dispositions particulières

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

- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

A moins d'être implantées sur la limite séparative, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement entre la façade et la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur totale de cette façade ( $D \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m. La hauteur de la façade se calcule en prenant en compte l'égout de toiture pour le mur gouttereau ou le faîtage pour le mur pignon (voir schéma ci-dessous).



### Dispositions particulières

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

- Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.
- Pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur en tout point implantés à 1 mètre au moins de la limite séparative, sous réserve du respect des principes fixés par les OAP.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

#### **Implantation et volume**

Les volumes simples doivent être privilégiés. Une cohérence de traitement des volumes et des proportions des constructions est exigée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. En dehors des cas d'opération d'aménagement d'ensemble les volumes et proportions des constructions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Chaque pan de toiture, considéré du faîtage à l'égout du toit, doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et couvertures de piscine.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, en dehors des couvertures de piscine et des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments

Dispositions applicables à la zone 1AU

s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de leur superficie, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Sont exclues de cette obligation les toitures terrasses accessibles depuis un plancher habitable, en dehors de la toiture du dernier niveau du bâtiment.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue et devront être adaptés au projet.

### **Éléments de surface**

Une cohérence de traitement des matériaux de couverture, des enduits, des ouvertures, des menuiseries et huisseries extérieures est exigée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. En dehors des cas d'opération d'aménagement d'ensemble ces éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

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

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.

A l'exception des vérandas, marquises, auvents, pergolas, carports et couvertures de piscine, les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun ou rouge vieilli ayant l'aspect de la tuile non plate (se référer au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie). Les autres teintes de couverture sont interdites (hors exceptions mentionnées ci-dessus) notamment le noir ou le gris foncé.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie des bâtiments.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

### **Les mouvements de sols**

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien nécessaire avec les constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

Dispositions applicables à la zone 1AU

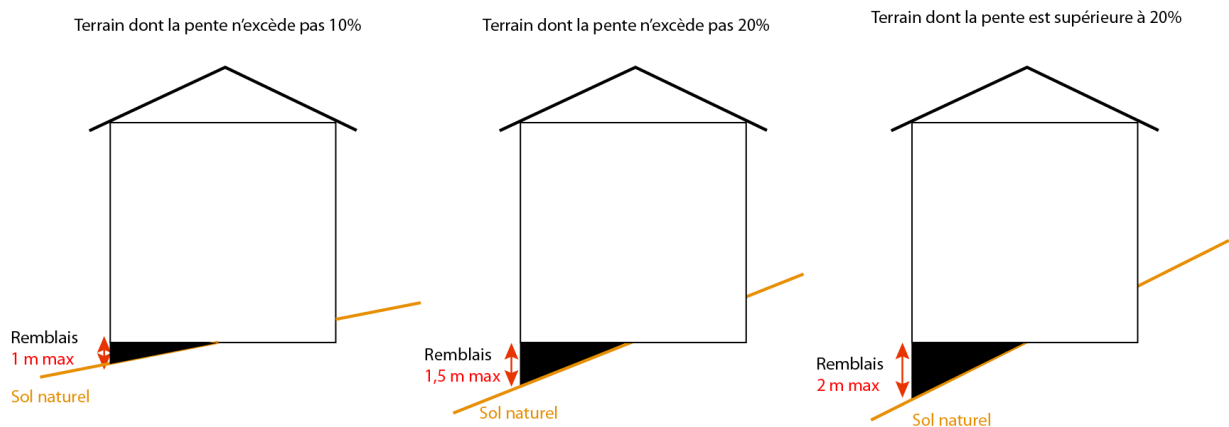
Concernant les mouvements de terrains nécessaires à la construction de bâtiment :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais visibles depuis l'extérieur, une fois le projet achevé, ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente est inférieure à 10% ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Dans le cas d'un terrain plat (jusqu'à 2% de pente), les mouvements de terre doivent être limités à une hauteur de 0,5 mètre et régulés en pente douce.

La pente de terrain est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain du projet.



Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### Clôtures

Les clôtures, ainsi que les portails et portillons qui les composent, doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

- **En bordure de voie**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :
  - D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre ;
  - De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre doublées ou non d'un grillage.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

- **Sur les limites séparatives**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, seront constituées soit :
  - o De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
  - o D'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
  - o D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Nonobstant les règles définies précédemment, la hauteur des piliers pourra atteindre jusqu'à 2 mètres maximum.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, pailлон, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre doivent être cohérent avec la façade de la construction en se référant notamment au nuancier déposé en mairie.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

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

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

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

Dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle construction et lors d'une opération d'ensemble, il est exigé un minimum de 30% d'espaces verts de pleine terre.

Dispositions applicables à la zone 1AU

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

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

Les places de stationnements peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions. Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement collectives ne peuvent être boxées, qu'elles soient en extérieur ou en sous-sol.

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

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

#### **a. Véhicules motorisés**

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée) avec un minimum de 1 place par logement et sans pouvoir exiger plus de 3 places par logement. De plus, dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements.

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

##### **- Pour les constructions relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée). Lorsque ces constructions sont liées à des locaux destinés au logement, 1 place peut être décomptée des obligations si la construction d'habitation comprend 2 places de stationnement, 2 places peuvent être décomptées si la construction d'habitation comprend 3 places ou plus.

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

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 30m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher (créée).

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

#### **b. Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et 30m<sup>2</sup> de surface de plancher pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définie par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large. L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

#### **b. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres pour les voies à double-sens et 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Dispositions applicables à la zone 1AU

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Cet aménagement devra offrir un espace de retournement de 15 mètres de diamètre pour les voies structurantes et 10 mètres pour les voies non-structurantes.

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

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

### **b. Energie/ Electricité**

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

### **c. Assainissement des Eaux Usées**

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

#### **- Eaux usées domestiques**

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

#### **- Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

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

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

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

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## Dispositions applicables à la zone 1AUE

La zone 1AUE est une zone à urbaniser destinée à développer et conforter la polarité d'équipement de Moland et du collège. Elle permettra d'accueillir de nouveaux équipements d'intérêt général en cohérence avec la zone UE située à proximité.

L'urbanisation de la zone 1AUE se fera dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

### Périmètres particuliers

La zone 1AUE est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientation d'Aménagement et de Programmation).

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

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

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

#### **a. Sont interdits**

- La sous-destination « logement » ;
- La destination « commerce et activités de service » et ses sous-destinations ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » et ses sous-activités ;
- La destination « exploitation agricole et forestière » et ses sous-destinations ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;

#### **b. Sont admis sous conditions**

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

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

# Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## **1. Volumétrie et implantation des constructions**

### **a. Emprise au sol**

Non réglementé.

### **b. Hauteur**

La hauteur des constructions doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant dans le respect des dispositions fixées par les OAP.

### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.*

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

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement, doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant dans le respect des dispositions fixées par les OAP.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. Toutefois, des adaptations peuvent être admises lorsqu'elles sont strictement nécessaires aux fonctions et usages des constructions.

#### **Clôtures**

Les clôtures, ainsi que les portails et portillons qui les composent, doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

- **En bordure de voie**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :
  - D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre ;
  - De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre doublées ou non d'un grillage.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

- **Sur les limites séparatives**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, seront constituées soit :
  - De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
  - D'un mur plein dont la hauteur n'excédera pas 1,80 mètre ;
  - D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,80 mètre.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Nonobstant les règles définies précédemment, la hauteur des piliers pourra atteindre jusqu'à 2 mètres maximum.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre doivent être cohérent avec la façade de la construction en se référant notamment au nuancier déposé en mairie.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

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

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 4. Stationnement

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

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

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

#### **a. Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

## **1. Desserte par les voies publiques ou privées**

### **a. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large. L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

### **b. Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, de 5 mètres pour les voies à double-sens et 3,5 mètres pour les voies à sens unique. Elles seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Cet aménagement devra prévoir un système de retournement adapté aux usages et au passage des véhicules techniques.

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **b. Energie/ Electricité**

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

### **c. Assainissement des Eaux Usées**

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

#### **- Eaux usées domestiques**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau

Dispositions applicables à la zone 1AUE

public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

**d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

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

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

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

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme ne disposant pas des équipements suffisant en l'état.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou des parties de cette zone est soumise à évolution du Plan Local d'urbanisme dans le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette zone est à vocation dominante résidentielle.

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

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

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

##### a. Sont interdits

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

##### b. Sont admis sous conditions

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

#### 2. Mixité fonctionnelle et sociale

*Non réglementé.*

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

#### 1. Volumétrie et implantation des constructions

##### a. Emprise au sol

Non réglementé.

##### b. Hauteur

Non réglementé.

**c. Implantation des constructions**

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

Non réglementé.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé.

**2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

Non réglementé.

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Non réglementé.

**c. Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**4. Stationnement**

Non réglementé.

**a. Véhicules motorisés**

Non réglementé.

**b. Vélos**

Non réglementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

**a. Accès**

Non réglementé.

**b. Voirie**

Non réglementé.

### 2. Desserte par les réseaux

**a. Eau potable**

Non réglementé.

**b. Energie/ Electricité**

Non réglementé.

**c. Assainissement des Eaux Usées**

Non réglementé.

**- Eaux usées domestiques**

Non réglementé.

**- Eaux usées non domestiques**

Non réglementé.

**d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Non réglementé.

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Non réglementé.



## **Partie 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles**



## Dispositions applicables à la zone A

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

Sont considérées comme agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

La zone A est concernée par les sous-zonages suivants :

- Aj zone paysagère de potagers, vignes ou vergers urbains ;
- Ad secteur agricole de taille et de capacités d'accueil limitées pour les activités équestres et de loisirs ;
- As zone agricole où sont interdites les constructions.

### Périmètres particuliers

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

- Eléments ponctuels du patrimoine local (L.151-19 CU)
- Secteurs inconstructibles le long des cours d'eau (R.151-34 CU)
- Secteurs et linéaires végétaux à préserver ou requalifier pour motif d'ordre écologique et/ou paysager (L.151-23 CU)
- Secteur de grande biodiversité à protéger (L.151-23 CU)
- Zones humides (L.151-23 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)

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

- Servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de transport de gaz. Se référer notamment à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2018 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).
- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

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

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

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises et notamment, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.*

#### **a. Sont interdits**

## Dispositions applicables à la zone A

- La destination « habitation » et ses sous-destinations en dehors des occupations et utilisations du sol admises sous conditions ;
- La destination « commerce et activités de service » et ses sous-destinations, en dehors des occupations et utilisations du sol admises sous conditions en sous-zone Ad ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » et ses sous-destinations ;
- Les sous destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salle d'art et de spectacle » et équipements sportifs ».
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains familiaux au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 ;
- Les systèmes de production d'énergie, à partir de sources renouvelables ou non, installés au sol, ne correspondant aux besoins directs de consommation de l'activité agricole située sur le tènement ou à proximité.

### En sous-zones Aj et As, sont interdits

- Toute nouvelle construction et utilisation du sol en dehors des cas admis sous conditions dans cette sous-zone.

### **b. Sont admis sous conditions**

#### En dehors des sous-zones Aj, Ad et As :

- Les occupations et utilisations destinées aux « équipements d'intérêt collectif et de service public » qui ne sont pas interdites et dès lors qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes, à conditions de ne pas porter atteinte à l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
  - Extension des bâtiments d'habitation :
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
    - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
  - Annexe des bâtiments d'habitation :

## Dispositions applicables à la zone A

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 mètres.
  - Surface maximale d'emprise au sol pour la totalité des annexes (piscine non comprise) : 50m<sup>2</sup>
  - Hauteur maximale des annexes : 3,5 m à l'égout du toit
- Les locaux accessoires à l'activité agricole compatibles avec la vocation de la zone sous réserve d'être intégrés dans l'ensemble du corps de bâtiments autorisés ou situés à proximité, à savoir :
- Les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
  - Les locaux à usage de gîte sous réserve de taille mesurée et d'être dans le prolongement de l'activité agricole ;
  - Les points de ventes liés à l'activité agricole concernée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de vente.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, en lien avec l'activité agricole et les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés ;
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;

### En sous-zone Ad :

- Les occupations et utilisations destinées aux « équipements d'intérêt collectif et de service public » qui ne sont pas interdites et dès lors qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes, à conditions de ne pas porter atteinte à l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
  - Extension des bâtiments d'habitation :
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
    - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
  - Annexe des bâtiments d'habitation :
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 mètres.
    - Surface maximale d'emprise au sol pour la totalité des annexes (piscine non comprise) : 50m<sup>2</sup>
    - Hauteur maximale des annexes : 3,5 m à l'égout du toit

- Les locaux accessoires à l'activité agricole compatibles avec la vocation de la zone, à savoir :
  - Les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
  - Les locaux à usage de gîte sous réserve de taille mesurée et d'être dans le prolongement de l'activité agricole ;
  - Les points de ventes liés à l'activité agricole concernée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  
- Les extensions et les annexes des constructions existantes relevant des sous destinations « restauration », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » sous réserve du respect des conditions suivantes :
  - Pour les extensions, surface supplémentaire maximale autorisée : pour chaque bâtiment principal, 20 % de l'emprise au sol existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU ;
  - Les nouvelles annexes sans pouvoir excéder une somme de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes nouvelles à partir de la date d'approbation du PLU (hors piscine).

Les nouvelles constructions relevant des sous-destinations « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » sans pouvoir excéder 140 m<sup>2</sup> d'emprise au sol

En sous-zone Aj :

- Les constructions à destination agricole limitées à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction ;
  
- Les occupations et utilisations destinées aux « équipements d'intérêt collectif et de service public » qui ne sont pas interdites et dès lors qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
  
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

En sous-zone As :

- Les exhaussements et affouillements liés et nécessaires à l'activité agricole.

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## 1. Volumétrie et implantation des constructions

### a. Emprise au sol

L'emprise au sol de la totalité des annexes des habitations existantes (piscine non comprise) ne peut excéder 50m<sup>2</sup>.

En sous-zone Aj, l'emprise au sol des constructions à destination agricole ne peut excéder 10m<sup>2</sup> par construction.

En sous-zone Ad,

- L'emprise au sol des extensions de bâtiments principaux relevant des sous-destinations « restauration », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU par bâtiment.
- Les nouvelles annexes des sous-destinations « restauration », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » est limitée à 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvelle à partir de la date d'approbation du PLU (hors piscine).

### b. Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

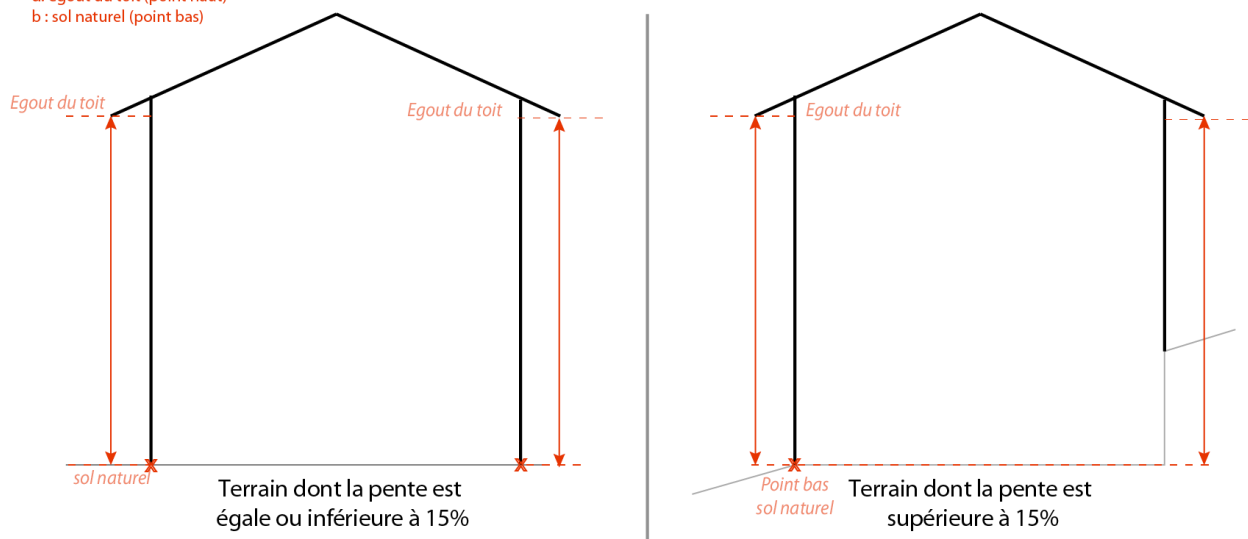
Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

Hauteur. Schéma explicatif

$$\text{hauteur} = a - b$$

a : égout du toit (point haut)  
b : sol naturel (point bas)



### Dispositions générales

## Dispositions applicables à la zone A

- La hauteur des constructions à destination « d'exploitation agricole et forestière » ne doit pas dépasser 10 mètres. En sous-zone Aj, cette hauteur est limitée à 2,5 mètres.
- Toutefois, en dehors de la sous-zone Aj, la hauteur des locaux accessoires des constructions à destination « d'exploitation agricole et forestière » à usage d'habitation, de gîte et de vente ne doit pas dépasser 7 mètres.
- La hauteur des extensions des habitations existantes ou des bâtiments relevant des sous-destinations « restauration », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » est limitée à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.
- Les annexes des bâtiments d'habitation existant ou ceux relevant des sous-destinations « restauration », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique » ne pourront excéder 3,5 m à l'égout du toit.

### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

#### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.*

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

#### Dispositions générales

Les façades des constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement, selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales	20 mètres
Autres voies	15 mètres

Toutefois, en sous-zone Aj, ce recul est limité à 10 mètres.

*En dehors des cas prévus par l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 40.*

#### Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les façades des constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

#### **Implantation et volume**

Pour les constructions à usage agricole :

Non règlementé.

Pour les constructions non-agricoles

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

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

Chaque pan de toiture, considéré du faitage à l'égout du toit doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et couvertures de piscine.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, en dehors des couvertures de piscine et des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).

## Dispositions applicables à la zone A

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de leur superficie, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Sont exclues de cette obligation les toitures terrasses accessibles depuis un plancher habitable, en dehors de la toiture du dernier niveau du bâtiment.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue et devront être adaptés au projet.

### **Eléments de surface**

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

#### Pour les constructions à usage agricole :

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

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être localisés sur l'emprise du toit du bâtiment agricole.

#### Pour les constructions non-agricoles

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

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

Le traitement des façades devra respecter l'aspect pierres locales. En cas de recours à un enduit, ce dernier devra respecter le ton de la pierre locale.

A l'exception des vérandas, marquises, auvents, pergolas, carports et couvertures de piscine, les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun ou rouge vieilli ayant l'aspect de la tuile non plate (se référer au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie). Les autres teintes de couverture sont interdites (hors exceptions mentionnées ci-dessus) notamment le noir ou le gris foncé.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. A défaut, lorsque des impossibilités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie des bâtiments.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

### Les mouvements de sols

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien nécessaire avec les constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

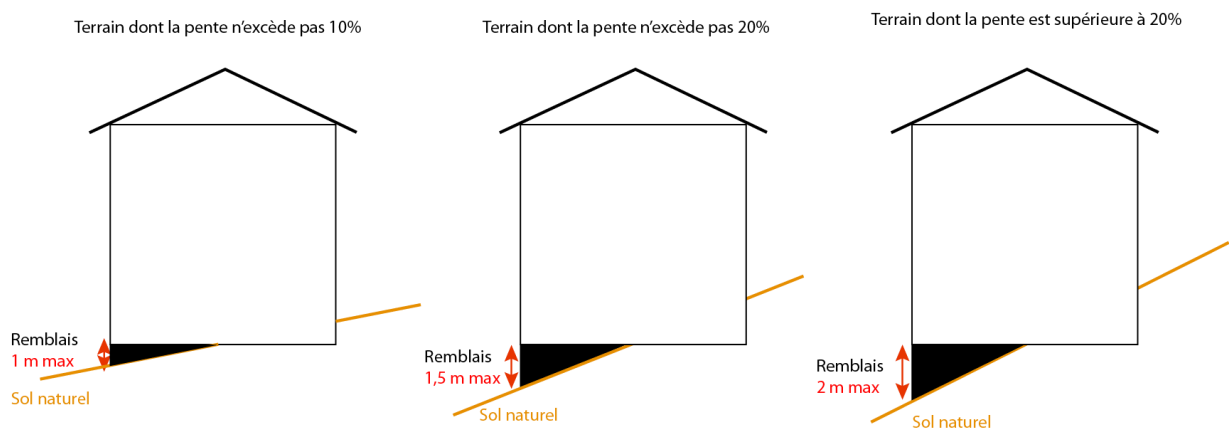
### Concernant les mouvements de terrains nécessaires à la construction de bâtiment :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais visibles depuis l'extérieur, une fois le projet achevé, ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente est inférieure à 10% ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Dans le cas d'un terrain plat (jusqu'à 2% de pente), les mouvements de terre doivent être limités à une hauteur de 0,5 mètre et régulés en pente douce.

La pente de terrain est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain du projet.



Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### Concernant les mouvements de terrains non liés à la construction de bâtiment et non nécessaire aux installations, construction et aménagement des services d'intérêt public et collectif :

- La hauteur des déblais/remblais ne pourra excéder 50 cm et la terre régaliée en pente douce.

### Clôtures

Les clôtures, ainsi que les portails et portillons qui les composent, doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le

## Dispositions applicables à la zone A

respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

### Pour les constructions à usage agricole :

En dehors de la sous-zone Aj, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les soubassements ne peuvent être admis que si leur hauteur n'excède pas 1 mètre et si ils sont aménagés de trous réguliers et de taille suffisante permettant le passage de la petite faune.

### Pour les constructions non-agricoles et en sous-zone Aj

- **En bordure de voie**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :

- D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.
- De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre doublées ou non d'un grillage ;
- Les dispositifs constitués de murs pleins sous réserve d'être implantés en continuité de dispositifs équivalents existants et ce sous réserve d'être cohérents en hauteur et aspect avec ces dispositifs existants.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

- **Sur les limites séparatives**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, seront constituées soit :

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les soubassements ne peuvent être admis que si leur hauteur n'excède pas 0,60 mètre et s'ils sont aménagés de trous réguliers et de taille suffisante permettant le passage de la petite faune.
- Les haies devront être composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre ;

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Nonobstant les règles définies précédemment, la hauteur des piliers pourra atteindre jusqu'à 2 mètres maximum.

Dispositions applicables à la zone A

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre doivent être cohérent avec la façade de la construction en se référant notamment au nuancier déposé en mairie.

Les règles édictées en matière de clôture ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité autoroutière.

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

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

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

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

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Dispositions applicables à la zone A

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

**a. Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière »**

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

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

- **Pour les constructions relevant des sous-destinations « restauration », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « hébergement hôtelier et touristique »**

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

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie. Ils ne doivent générer aucune gêne à la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

#### b. Voirie

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

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

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

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

#### b. Energie/ Electricité

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

#### c. Assainissement des Eaux Usées

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

##### - **Eaux usées domestiques**

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

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Dispositions applicables à la zone A

- **Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

*Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.*

**d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

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

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

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Le raccordement de construction ou aménagement non liés aux activités autoroutières ne peut être autorisé qu'en cas d'accord exprès du gestionnaire de l'autoroute.

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## **Partie 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles**



## Dispositions applicables à la zone N

La zone naturelle et forestière dite « N » recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel ou de zone réservée à l'exploitation des ressources du sous-sol et des carrières.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d'alignement, l'ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

La zone comprend un sous-secteur :

- Np : zone naturelle de jardin ou parc remarquable ;

### Périmètres particuliers

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

- Eléments ponctuels du patrimoine local (L.151-19 CU)
- Sites de caractère patrimonial (L.151-19 CU)
- Secteurs inconstructibles le long des cours d'eau (R.151-34 CU)
- Secteurs et linéaires végétaux à préserver ou requalifier pour motif d'ordre écologique et/ou paysager (L.151-23 CU)
- Secteur de grande biodiversité à protéger (L.151-23 CU)
- Zones humides (L.151-23 CU)
- Trame carrière (R.151-34 CU)
- Protection des parcs et jardins (L.151-19 et L.151-23 CU)

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

- Servitudes d'utilité publique relatives aux canalisations de transport de gaz. Se référer notamment à l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2018 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).
- Arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°8 du PLU).

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

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

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

#### **a. Sont interdits**

## Dispositions applicables à la zone N

- La destination « habitation » et ses sous-destinations en dehors des occupations et utilisations du sol sous conditions ;
- La sous-destination « exploitation agricole » ;
- La destination « commerce et activités de service » et ses sous-destinations ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » et ses sous-destinations ;
- Les sous destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » et « salle d'art et de spectacle ».
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés ;
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les terrains familiaux au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000.

### **b. Sont admis sous conditions**

- Les occupations et utilisations destinées aux « équipements d'intérêt collectif et de service public » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes, à conditions de ne pas porter atteinte à l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
  - Extension des bâtiments d'habitation :
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
    - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
  - Les annexes des bâtiments d'habitation :
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 mètres.
    - Surface maximale d'emprise au sol pour la totalité des annexes (piscine non comprise) : 50m<sup>2</sup>
    - Hauteur maximale des annexes : 3,5 m à l'égout du toit
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

Pour les terrains concernés par le périmètre de carrière au titre de l'article R.151-34 sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'exploitation de carrières notamment au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- Les activités annexes à l'exploitation de carrière comprenant le stockage, l'exploitation, le traitement et la valorisation des matériaux de carrière ainsi que les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement relatives à ces activités.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone ;
- Les occupations et utilisations destinées aux « équipements d'intérêt collectif et de service public » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

# **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

## **1. Volumétrie et implantation des constructions**

### **a. Emprise au sol**

L'emprise au sol de la totalité des annexes des habitations existantes (piscine non comprise) ne peut excéder 50m<sup>2</sup>.

### **b. Hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis l'égout de toiture, ou depuis l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse, jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Toutefois, dans le cas d'une pente significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction (hors emprise des débords de toiture n'excédant pas 0,60 mètre, marquise et auvent).

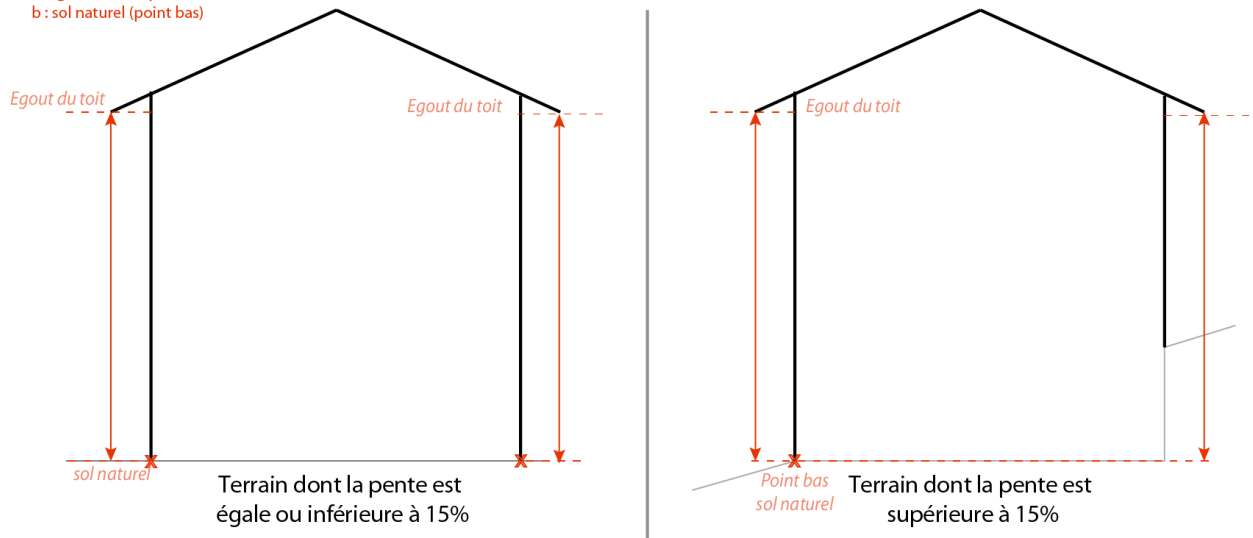
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction.

## Dispositions applicables à la zone N

Hauteur. Schéma explicatif

hauteur = a - b

a : égout du toit (point haut)  
b : sol naturel (point bas)



### Dispositions générales

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8,5 mètres.
- Toutefois, la hauteur des extensions des habitations existantes est limitée à la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant. Les annexes des bâtiments d'habitation existant ne pourront excéder 3,5 m à l'égout du toit.

### Dispositions particulières

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

#### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions s'apprécie à partir de la façade des constructions. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions non closes.*

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

#### Dispositions générales

Les façades des constructions doivent être implantées par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement, selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales	20 mètres
Autres voies	15 mètres

Dispositions applicables à la zone N

*En dehors des cas prévus par l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, aucune construction n'est autorisée dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A 40.*

#### Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les façades des constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

#### Dispositions particulières

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

- Afin d'assurer l'intégration des constructions dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures**

#### **Implantation et volume**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

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

Chaque pan de toiture, considéré du faîtage à l'égout du toit, doit avoir une pente homogène comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sans pouvoir présenter de cassure. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports, abris de jardin et les couvertures de piscine.

## Dispositions applicables à la zone N

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés, en dehors des couvertures de piscine et des annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante (comprenant aussi les marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports).

Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de leur superficie, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment. Sont exclues de cette obligation les toitures terrasses accessibles depuis un plancher habitable, en dehors de la toiture du dernier niveau du bâtiment.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue et devront être adaptés au projet.

### **Éléments de surface**

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

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

Le traitement des façades devra respecter l'aspect pierres locales. En cas de recours à un enduit, ce dernier devra respecter le ton de la pierre locale.

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.

A l'exception des vérandas, marquises, auvents, pergolas, carports et couvertures de piscine, les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun ou rouge vieilli ayant l'aspect de la tuile non plate (se référer au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie). Les autres teintes de couverture sont interdites (hors exceptions mentionnées ci-dessus) notamment le noir ou le gris foncé.

Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. A défaut, lorsque des nécessités techniques le justifient, leur installation en saillie de la toiture doit respecter au maximum les pentes de toit et leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie des bâtiments.

L'ensemble des dispositions relatives aux éléments de surface devront être déterminés en conformité avec les dispositions énoncées ci-dessus et en se référant notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

### Les mouvements de sols

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits :

- Les exhaussements et affouillements de sol sans lien nécessaire avec les constructions, aménagements ou occupations du sol autorisés.

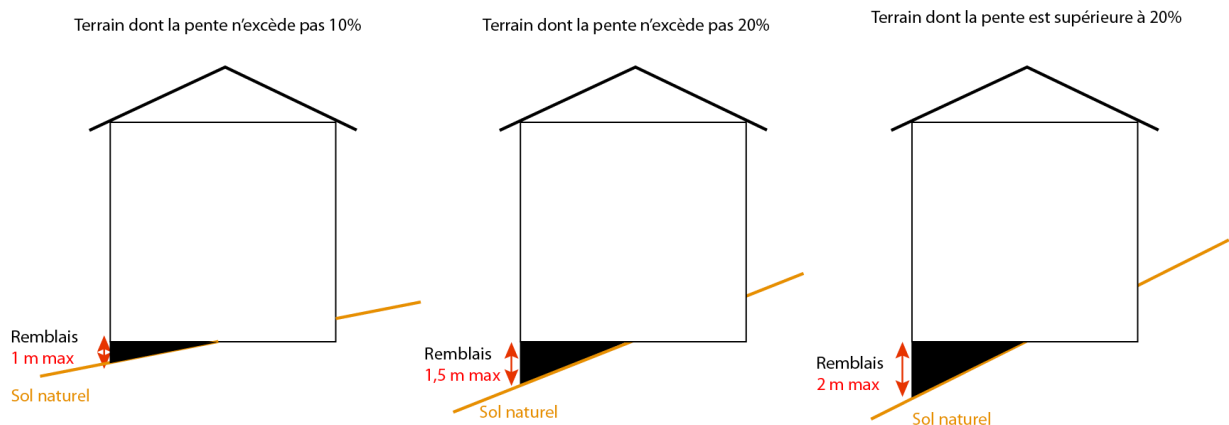
#### Concernant les mouvements de terrains nécessaires à la construction de bâtiment :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur des déblais ou remblais visibles depuis l'extérieur, une fois le projet achevé, ne doit pas excéder par rapport au terrain naturel :

- 1 mètre pour les terrains dont la pente est inférieure à 10% ;
- 1,5 mètre pour les terrains dont la pente est comprise entre 10% et 20% ;
- 2 mètres pour les terrains dont la pente est supérieure à 20%.

Dans le cas d'un terrain plat (jusqu'à 2% de pente), les mouvements de terre doivent être limités à une hauteur de 0,5 mètre et régulés en pente douce.

La pente de terrain est appréciée à l'échelle de l'ensemble du terrain du projet.



Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

#### Concernant les mouvements de terrains non liés à la construction de bâtiment et non nécessaire aux installations, construction et aménagement des services d'intérêt public et collectif :

- La hauteur des déblais/remblais ne pourra excéder 50 cm et la terre régaliée en pente douce.

### Clôtures

Les clôtures, ainsi que les portails et portillons qui les composent, doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface. Il convient de se référer notamment au nuancier et aux recommandations de la charte chromatique déposée en mairie.

Pour les constructions non-agricoles

- **En bordure de voie**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, devront être constituées en concordance avec les types de clôtures voisines parmi les dispositifs suivants, à savoir, soit :
  - o D'un mur bahut n'excédant pas 0,60 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur totale n'excédera pas 1,50 mètre.
  - o De haies vives composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre doublées ou non d'un grillage ;
  - o Les dispositifs constitués de murs pleins sous réserve d'être implantés en continuité de dispositifs équivalents existants et ce sous réserve d'être cohérents en hauteur et aspect avec ces dispositifs existants.

Les dispositifs à claire-voie devront être à dominante verticale et présenter un rapport de vide représentant au moins 1/3 de l'élévation du dispositif. Ils seront d'aspect bois ou métal.

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 1,50 mètre de hauteur.

En sous-zone NP, où les clôtures sont à dominante minérale, elles seront constituées de mur plein et leur hauteur devra être établie dans la continuité avec les murs de clôtures voisins. Il ne sera admis le recours aux autres types de dispositifs autorisés dans la zone que sous réserve d'être en concordance avec les clôtures aux alentours.

- **Sur les limites séparatives**, les clôtures, à l'exception des portails et portillons qui les composent, ainsi que des piliers et poteaux qui les encadrent, seront constituées soit :
  - o Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les soubassements ne peuvent être admis que si leur hauteur n'excède pas 0,60 mètre et s'ils sont aménagés de trous réguliers et de taille suffisante permettant le passage de la petite faune.

Les haies devront être composées d'essences locales dont la hauteur n'excédera pas 2 mètres doublées ou non d'un grillage dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre ;

Dans tous les cas, les dispositifs de clôtures peuvent être doublés de haies vives d'essences végétales n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Nonobstant les règles définies précédemment, la hauteur des piliers pourra atteindre jusqu'à 2 mètres maximum.

Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont notamment interdites pour la composition des clôtures, les brises-vues, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux plein, quel

Dispositions applicables à la zone N

que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), les dispositifs tels que canisse, paillon, brande, tapis de végétation synthétique, bâches.

La couleur des murs de clôture enduits doit correspondre doivent être cohérent avec la façade de la construction en se référant notamment au nuancier déposé en mairie.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (exemple : pan coupé...).

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

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

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

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

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement n'excédant pas 3 places de stationnement.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne...) sont interdites.

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ou par des Espaces Boisés Classés, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

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

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

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

**a. Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions relevant de la destination « exploitation agricole et forestière »**

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

- **Pour les constructions relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

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

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

**a. Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie. Ils ne doivent générer aucune gêne à la circulation.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- L'accès et, le cas échéant, son dispositif de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

**b. Voirie**

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

### 2. Desserte par les réseaux

**a. Eau potable**

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

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

**b. Energie/ Electricité**

Dispositions applicables à la zone N

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

### **c. Assainissement des Eaux Usées**

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

#### **- Eaux usées domestiques**

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

Dans les zones non desservies par le réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### **- Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992).

Pour rappel, selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du réseau et l'intéressé. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

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

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

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée. Le raccordement de construction ou aménagement non liés aux activités autoroutières ne peut être autorisé qu'en cas d'accord exprès du gestionnaire de l'autoroute.

### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

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



## Lexique

### ACCES

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

### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

L'exhaussement est l'action de rehausser ou remblayer un terrain. L'affouillement est l'action de creuser un terrain pour l'approfondir sans le remblayer.

Un déblai consiste à déblayer ou enlever des décombres ou des terres pour niveler ou abaisser le sol. Un remblai consiste à rapporter des terres pour faire une levée de terrain ou combler une cavité.

Pour rappel, **un mur de soutènement** est un mur dont la fonction est de retenir les terres naturelles (un remblai ou un déblai de terre) lorsque le sol des deux fonds contigus n'est pas au même niveau. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, toute partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

### ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

### AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. Il est aussi appelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

### ANNEXE

Construction indépendante physiquement ou non du corps principal d'un bâtiment, mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. garage indépendant ou non, bûcher, abri de jardin, remise...). Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct (sauf garage) depuis la construction principale et partage sa destination (par exemple, le garage d'une maison relève de la sous-destination « logement », la maison de gardiennage d'une usine relève de la sous-destination « industrie »). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

### ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME

## Lexique

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

### **BATIMENT EXISTANT**

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en état et que le couvert est assuré. Une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

### **CARAVANE**

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

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Les annexes d'un bâtiment possèdent la même destination que le bâtiment principal qu'elles complètent, en cas de changement d'affectation, elles sont également concernées par le principe de changement de destination.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **CLOTURE**

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **CONSTRUCTION**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- Toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination ;
- Les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et du code de l'urbanisme.

### **CONSTRUCTION A DESTINATION AGRICOLE**

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

### CONTIGUITE

Etat de deux choses qui se touchent.

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

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

### DEPOTS DE VEHICULES

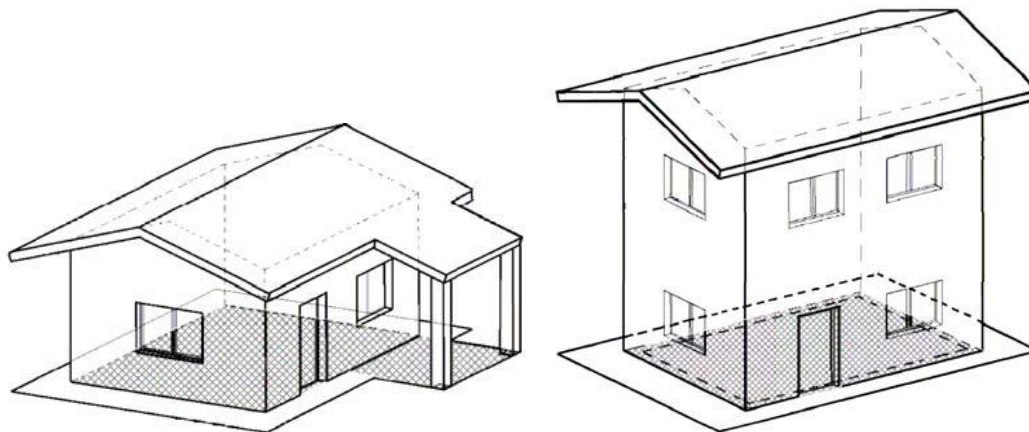
Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas nécessairement une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

*Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ; garages collectifs de caravanes.*

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les niveaux totalement enterrés d'une construction ne sont pas constitutifs d'emprise au sol. Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du sol et que, pas conséquent il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

Cette définition concerne l'appréciation du régime d'autorisation d'urbanisme à laquelle est soumise une construction et aux obligations de recours à architecte.



Le règlement du PLU peut prévoir des modalités de calcul différentes de l'emprise au sol dans le cadre de la mise en place, le cas échéant, de règles de coefficient d'emprise au sol qu'il définit.

### EPANNELAGE

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain.

Effet de gradation légère des hauteurs dans le sens descendant ou ascendant. L'objectif étant de respecter la volumétrie d'un nouveau bâtiment qui s'insère dans un tissu urbain ou rural déjà constitué.

### **ESPACE BOISE CLASSE (Art. L 113-1 du Code de l'Urbanisme)**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

### **ESPACE LIBRE**

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- Caractéristiques de l'exploitation (surface minimale d'assujettissement) ;
- Configuration et localisation des bâtiments ;
- L'exercice effectif de l'activité agricole (elle doit être exercée à titre principal).

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- Les bâtiments d'exploitation ;
- Les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants et sous réserve d'un lien de nécessité.

### **EXTENSION**

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie. Il s'agit d'une construction accolée à une construction existante et dépendante de celle-ci. Une extension peut être envisagée soit en hauteur soit à l'horizontale.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ni la construction d'un nouveau bâtiment indépendant accolé à un bâtiment existant. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

### **FACADE**

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

### **FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Lexique

### **GABARIT**

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

### **GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES**

Voir dépôts de véhicules.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (Art. R 111-31 du Code de l'Urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **IMPASSE**

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature définie par le code de l'environnement qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

### **LIMITES SEPARATIVES**

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

### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

### **MARGE DE REcul**

La marge de recul est une emprise définie graphiquement à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite hormis les clôtures. La marge de recul constitue une limite de référence pour l'application des dispositions des articles relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des zones concernées.

### **MITOYEN**

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

### **OPERATION D'ENSEMBLE**

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

### **PARC DE STATIONNEMENT**

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

### **PARCS D'ATTRACTION**

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

### **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date d'approbation du PLU, c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date d'approbation du PLU.

### **RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES**

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

### **RETENTION**

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. Un simple ouvrage de rétention ne permet pas une réutilisation des eaux. Pour se faire, il doit être couplé à une cuve de récupération. Le dimensionnement de l'ouvrage est fonction de la pluie et de la superficie collectée.

### **SOUS-SOL**

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0 (niveau R-1 : premier sous-sol).

### **SOUTÈNEMENT**

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

### **SURFACE DE VENTE**

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

### **SURFACE DE PLANCHER**

## Lexique

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## TENEMENT

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## TERRAIN

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

## VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ ou des véhicules. Elle peut être privée ou publique.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs relevant du domaine public (places, parcs, rues...).

## VOLUMETRIE

Relatif à la forme d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.