DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de LAGNIEU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT
5

Vu pour rester annexé à la délibération
du 3 avril 2026
Le maire,
Alexandre Nanchi

Révisé le 3 avril 2026

Agnès Dally-Martin - *Etudes d'Urbanisme*
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com

ECOTOPE
Flore Faune

SOMMAIRE

Préambule	**Page 3**
Chapitre 1 – zone urbaine UA	**Page 8**
Chapitre 2 – zone urbaine UB	**Page 21**
Chapitre 3 – zone urbaine UC	**Page 34**
Chapitre 4 – zone urbaine UD	**Page 44**
Chapitre 5 – zone urbaine UE	**Page 55**
Chapitre 6 – Zone à urbaniser UT	**Page 64**
Chapitre 7 – zone urbaine UX	**Page 72**
Chapitre 8 – Zone à urbaniser 1AU	**Page 81**
Chapitre 9 – Zone à urbaniser 1AUx	**Page 92**
Chapitre 10 – Zone agricole (A)	**Page 99**
Chapitre 11 – Zone naturelle et forestière (N)	**Page 114**
Définitions – lexique national de l'urbanisme	**Page 128**
Destinations et sous-destinations	**Page 132**
Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA – Livret Les c*ontreforts du Bugey* (Extrait, voir l'annexe)	**Page 135**
Cahier de prescriptions architectures et paysagères zone 1AUx – Livret Les contreforts du Bugey (Extrait, voir l'annexe)	**Page 136**
Fiche 1 *Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti* BUCOPA/CAUE 01 (voir l'annexe)	**Page 137**
Note de gestion du Porter à connaissance du 24/10/2013 (voir l'annexe)	**Page 141**

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à la commune de **Lagnieu.**

En application de l'article R 151-9 du code de l'urbanisme, il contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

1 – DELIMITATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement du PLU de **Lagnieu** délimite sur le document graphique (plan de zonage) les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières de la manière suivante :

Les zones urbaines :

- Les **zones U** qui recouvrent les secteurs d'habitat mais qui sont distinguées par un indice pour intégrer des caractéristiques différentes :

  ✓Zone UA pour le centre ancien dense de Lagnieu (bâti ancien dominant, constructions en général édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu), avec le secteur UAj (jardins et parcs)
  ✓Zone UB pour le centre ancien du Charveyron et des hameaux de Posafol et de Proulieu (bâti ancien dominant, constructions en général édifiées à l'alignement des voies et en ordre continu)
  ✓Zone UC pour les quartiers d'habitat collectif du centre-ville de Lagnieu, avec le secteur UCj (jardins et parcs)
  ✓Zone UD pour les quartiers périphériques des centres anciens de Lagnieu, du Charveyron, de Posafol et de Proulieu.

- La **zone UE** qui recouvre les espaces d'équipements publics

- La **zone UT** à vocation économique réservée aux activités de restauration et d'hôtellerie

- La **zone UX** qui recouvre les zones d'activités économiques avec le secteur UXc (surfaces commerciales).

Les zones à urbaniser :

- Les **zones 1 AU1, 1AU2 et 1AU3** (pour les quartiers d'habitat)
- La **zone 1AUx** pour la zone d'activité économique du Petit Blossieu

La zone agricole :
La zone A comprend les secteurs **:**

- **Aj** (jardins potagers)
- **As** (zone agricole stricte à préserver pour ses enjeux paysagers et en raison de l'AOP (potentiel viticole).

La zone A comprend également un secteur d'exploitation de carrière identifié au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme.

La zone naturelle et forestière :
La zone N comprend le **le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal) Ngv** qui circonscrit l'aire d'accueil des gens du voyage.
Pour le parc public du Pré Grand, **la zone N est indicée Ne** pour préciser sa vocation d'espace naturel ouvert au public (activités éducatives, de sport et loisirs).

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan de zonage (Règlement graphique) et repérées par leurs indices respectifs.

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (voir les quatre chapitres suivants).

Le plan local d'urbanisme délimite ou indique également :

* les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou environnemental : haies, espaces boisés, arbres isolés, zones humides …

* les espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme

* la mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme (pourcentage dans les programmes de logements en zones 1AU)

* la « diversité commerciale » au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme

* les ilots bâtis, les constructions, le patrimoine ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural

* les bâtiments désignés au titre de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (changement de destination possible)

* les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

* les secteurs concernés par des risques. Ils apparaissent par le biais d'une trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

* le secteur d'exploitation de carrière identifié au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme évoqué ci-dessus pour la zone A.

* la préservation de la ressource naturelle (captages d'eau potable) au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme. Une trame recouvre les périmètres de protection sur les secteurs concernés. Les prescriptions de la DUP sont à respecter dans ces secteurs (voir les arrêtés préfectoraux dans l'Annexe Informations)

* les secteurs affectés par le bruit au bord des infrastructures de transport terrestre (RD 1075, RD 20, RD 20A et RD 40).

2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations de constructions sont :
1° Exploitation agricole et forestière
2° Habitation
3° Commerce et activités de service
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations sont :
1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière
2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement

3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques, cinéma

4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

3 – DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRRIORE NATIONAL

Conformément aux dispositions de l'article R.111-1, certains articles sont applicables sur l'ensemble du territoire, en raison de leur caractère d'ordre public afin de :

- Préserver la salubrité publique, la sécurité publique (R 111-2), le patrimoine archéologique (R 111-4), l'environnement (R 111-26), les paysages et les sites (R 111-27) et de permettre à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet,

- Préciser les définitions ou notions à prendre en compte dans l'application du code de l'urbanisme (R 111-20 à 24), de la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, applicable dans les espaces non urbanisés, articles L.111-6, L.111-7 et L.111-10, de la loi Littoral, articles L.121-1 et suivants, de la loi Montagne, articles L.122-1 et suivants.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

Comme prévu à l'article R 421-2 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-26 et 28 du Code de l'Urbanisme.

- Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.

- Au terme de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Article L111-16

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

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

- Article L111-17

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées ci-après ne sont pas applicables aux réseaux de transport et de distribution d'électricité, postes de détente gaz, autocommutateurs, constructions annexes, abris, abris bus, stations de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

7 – PRECISIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite de la voie ou séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon.

De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

8 – DEFINITION DES ACTIVITES AGRICOLES PAR LE CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

Article L 311-1 :
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. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

9 – REPORT AUX DOCUMENTS ANNEXES EN FIN DE REGLEMENT

- Définitions - Lexique national de l'urbanisme
- Destinations et sous-destinations des constructions
- Délibérations relatives aux permis de démolir et aux clôtures
- Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA – Livret *Les contreforts du Bugey* (Extrait, le livret complet est en annexe du PLU)
- Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti - BUCOPA/CAUE 01
- Note de gestion du Porter à connaissance du 24/10/2013.

Chapitre 1 : la zone UA

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
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.

La zone UA recouvre le centre ancien dense de Lagnieu, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées généralement à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone UA est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

La zone UA comprend un secteur UAj « jardins, parcs » à la vocation spécifique.

La zone UA comprend un graphisme particulier correspondant à l'ilot bâti et aux éléments ponctuels identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les éléments boisés intéressants sont préservés au titre de l'art. L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme.

Cette zone est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

UA.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UA est multifonctionnelle. **Sont donc autorisées** les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

Détails :
- ✶ La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement
- ✶ La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme
- ✶ La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »

- ✶ 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.

Dans le secteur UAj, ne sont autorisés que les constructions suivantes :
- Les constructions liées à l'entretien des jardins et parcs, et dont les dimensions sont limitées à 15 m2 d'emprise au sol et une hauteur maximum de 2,60 m au faîtage
- Les piscines liées aux habitations existantes dans les zones limitrophes, avec les bâtiments liés à la piscine, dans la limite de 40 m2 maximum
- Les garages liés aux bâtiments existants dans les zones limitrophes, dans la limite de 40 m2 maximum

- Les ouvrages et équipements liés à la sécurité des bâtiments.

UA.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

♦ Les constructions à destination agricole et forestier

♦ Pour les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires, celles relevant de la sous-destination « industrie »

♦ Les opérations d'ensemble à destination de zones d'activités économiques

♦ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

♦ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)

♦ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

♦ Les changements de destination en habitation des bâtiments commerciaux répertoriés (voir ci-dessous la Diversité commerciale)

♦ Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire

UA.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont soumis à conditions particulières :

♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment de la démolition soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♣ Les changements de destination des garages en habitation sont admis s'il est possible de remplir les conditions en termes de stationnement imposées au chapitre Stationnement.

UA.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

- **Diversité commerciale :**

Dans le secteur comportant une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme (également article R 151-37 4° du CU), le changement de destination des bâtiments en

habitation est interdit dans les 5 années qui suivent l'arrêt de l'activité. Il est possible au-delà de 5 ans.
Acte de référence qui officialise la cessation d'activité et qui sert de point de départ pour le délai fixé : fermeture des locaux définitive constatée par les élus.

- **Mixité sociale :**

Les programmes de logements neufs ou réhabilités, supérieurs ou égaux à 8 logements, doivent intégrer 25% de logements locatifs sociaux.

UA.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

<u>Hauteur maximale des constructions</u> :

♦ La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel préexistant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, ou acrotère en cas de toitures plates).

♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦De manière à respecter l'unité globale des quartiers, la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :
- ✓ 4 niveaux soit R+3 étages pour les bâtiments d'habitation (un seul niveau supplémentaire pouvant être aménagé dans les combles)
- ✓ 15 mètres pour les autres constructions.

<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantés en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement.

Au-delà de la profondeur de 15 m indiquée ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée en limite séparative.

Un recul de 1 mètre minimum doit être respecté en cas de réalisation de piscines semi-enterrées ou enterrées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

UA.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

1 – Règles communes dans l'ensemble de la zone UA :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances (annexes) 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 en s'y intégrant le mieux possible.

- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

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

- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées par rapport au bâtiment initial.

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules).

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantés en minimisant leur impact paysager.

Eléments 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.

1 - Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.

- Les toits plats sont autorisés :
  - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
  - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
  - ✓ pour les vérandas et annexes
  - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
  - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).

- Les toits plats végétalisées le seront sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

- Lorsque le toit est pentu, il sera couvert en tuiles dans le ton des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.
Les teintes des couvertures doivent être choisies dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

- Les terrasses tropéziennes accessibles depuis le bâtiment sont possibles à condition d'être intégrées harmonieusement sans modification de la pente du toit.

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage (sauf toit plat autorisé).

- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade et sont interdits au sol.

- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

2 - Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et les peintures de façades. Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

<u>Clôtures - portails</u> :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures peuvent être constituées :

  ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
  ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus,
  ✓ d'un mur plein (notion différente de celle du muret) excepté pour des raisons de sécurité routière. Les murs pleins ne doivent pas être accompagnés d'un grillage.

- Les clôtures en dur doivent être édifiées en pierres apparentes ou, s'il s'agit d'autres matériaux, recouvertes sur les deux faces d'un enduit ou d'un crépi assorti aux façades de l'habitation principale.

- Les murs et murets en parpaings doivent être crépis.

- Tout projet doit être en conformité avec l'étude chromatique déposée en mairie.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 3 mètres mesurés à partir du sol naturel de la parcelle voisine.

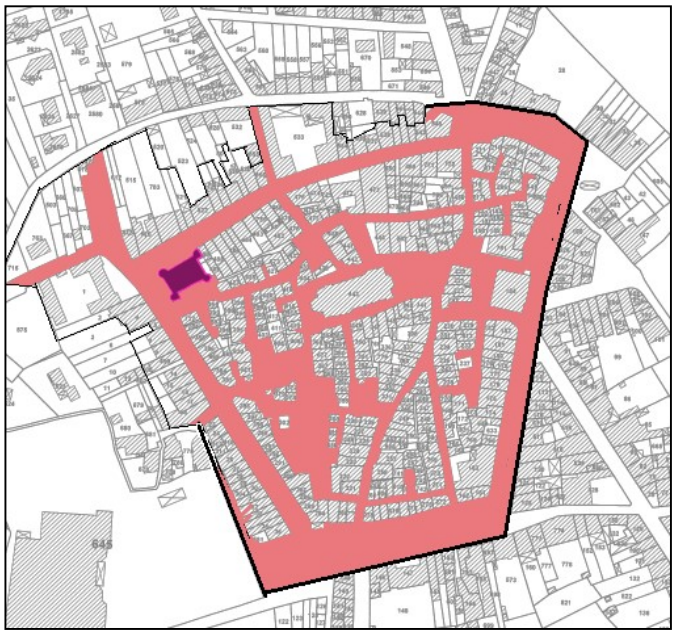
- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

- Les deux notions de « clôtures » (ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace), et « mur de soutènement » (ouvrage qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau) sur une surface plus ou moins réduite) sont différentes.

La hauteur de l'ouvrage de clôture est appréciée indépendamment de celle du mur de soutènement dont la réalisation peut s'avérer nécessaire.
Si le soutènement du terrain naturel est nécessaire, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

2 – Précisions pour l'ilot bâti et les éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Ilot bâti identifié par l'article L 151-19 du code de l'urbanisme correspondant au périmètre délimité des abords défini en concertation avec les architectes des Bâtiments de France : les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec le monument historique (château de Montferrand inscrit au titre des monuments historiques le 28/12/1990) un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.



Prescriptions spécifiques à respecter en plus des ***Règles communes*** énumérées ci-dessus :

<u>Généralités</u> :

- Rappel : Doivent être précédés d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (éléments repérés sur le bâti ponctuel ou dans les ilots bâtis).

- Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UA, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur.

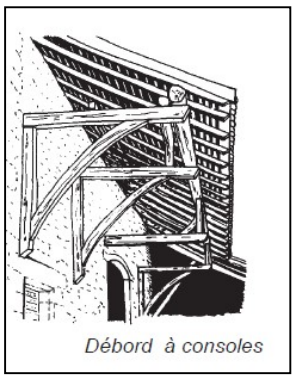
- Les nouvelles constructions admises en « dents creuses » doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité ni la vue sur le bâtiment identifié.

Les constructions et aménagements insérés au bâti traditionnel, y compris les vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis. Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.
Toute architecture qui par sa volumétrie, sa toiture, ses matériaux, ses couleurs, ses percements n'est pas en accord avec l'architecture traditionnelle locale est interdite.

- Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines, Pavillon de lecture …) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :

Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Toitures :


Débord à consoles

Débord à poutres à bascule

- La restauration d'une toiture doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (couverture à l'identique, pente de couverture, dimension des forgets, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées).

- Les sous-faces des forgets devront s'inspirer de la tradition locale. Les coffrages sont interdits.

Façades :

- Dans le cas de réhabilitation, les pierres de taille, de chaînage ou d'encadrement de baies, faites pour être vues, pourront être remises à nu par un procédé n'attaquant pas la protection naturelle de la pierre.

- L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

- Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries, et … et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

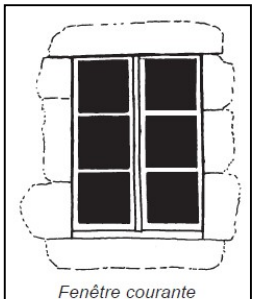
Ouvertures - fenêtres :

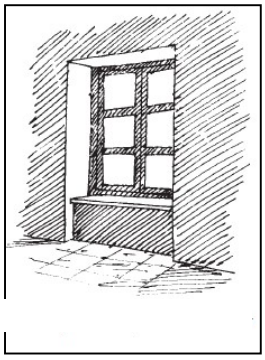
- Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

- De proportions semblables à celles de l'existant traditionnel, les ouvertures seront plus hautes que larges.

- La répartition et la taille des percements seront étudiées pour ne pas rompre le caractère de la façade.

- Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée en retrait du nu de la façade (environ 15 cm).


Fenêtre courante

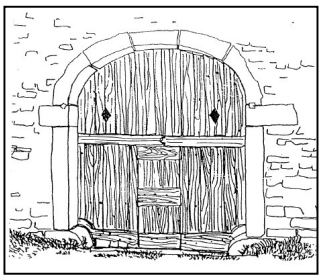


Volets :

Les volets battants sont préconisés. Ils peuvent être motorisés.
Les volets roulants sont autorisés mais les caissons devront être montés à l'intérieur et en cas de volets battants existants, ils seront conservés ou remplacés pour maintenir le dessin de la façade.

Portes d'entrée, portes cochères, portes charretières :

Les portes anciennes indiquées ci-dessus seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion.
Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.



Exemple d'adaptation et de rénovation

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols (infiltration à favoriser) : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED, ou tout dispositif d'éclairage plus performant, en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

☸ Les constructions relevant de la destination « commerce et activité de service » ne sont admises que si elles ne présentent pas de risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite, ainsi que des nuisances générées par le bruit et les odeurs.

UA.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

UA.II.4 - Stationnement

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

- Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions relatives aux accès sur la voie.

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre est de 25 m2. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 200 m de l'opération. Le constructeur devra alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service es constructions.

- Il est exigé au minimum :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation :
Habitat individuel : 2 places de stationnement par logement

✓ Habitat collectif :
1 place de stationnement par logement de type 1 ou 2
2 places de stationnement par logement de type 3 ou plus

- Pour les opérations de réhabilitations ou de logements neufs comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places pour 9 à 12 logements, etc …)

- Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

- Pour les logements locatifs construits financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

• Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos liés à la création des immeubles d'habitations et des bureaux. Ce dispositif sera proportionné au nombre de logements et de bureaux créés.

UA.III - Equipement et réseaux

UA.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

UA.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau, déclaré en mairie, et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), si elle est prévue, doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la règlementation en vigueur, à l'intérieur du tènement et sans dénaturer les façades le long de la rue.

<u>Défense extérieure contre l'incendie</u> :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent pouvoir disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 2 : la zone UB

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
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.

La zone UB recouvre les centres anciens denses du Charveyron et des hameaux de Posafol et de Proulieu.

Le bâti ancien est dominant, les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies et en ordre continu. Des parcelles vierges à l'arrière du bâti représentent du potentiel de constructions.

La zone UB est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

La zone UB comprend un graphisme particulier correspondant :
- aux éléments ponctuels identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme
- aux risques d'inondation à Proulieu (trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme)

Cette zone est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

UB.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Lire en parallèle la Note de principe émanant du Porter à connaissance du 24/10/2013 pour la « Prévention du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon ».

UB.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UB est multifonctionnelle. **Sont donc autorisées** les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

Détails :
- ✶ La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement
- ✶ La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**
- ✶ La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- ✶ 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 **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

UB.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

♦ Pour les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires, celles relevant de la sous-destination « industrie »

♦ Les opérations d'ensemble à destination de zones d'activités économiques

♦ Les constructions à destination agricole et forestier autres que celles mentionnées à l'article UB.I.3

♦ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

♦ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)

♦ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

♦ Les changements de destination en habitation des bâtiments commerciaux répertoriés (voir ci-dessous la Diversité commerciale)

♦ Les changements de destination des habitations en commerces

♦ Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire

♦ Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les constructions, installations et aménagements interdits dans la Note de principe émanant du Porter à connaissance du 24/10/2013 pour la « Prévention du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon ».

UB.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

♣ Les constructions à usage agricole et forestier directement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes et uniquement destinées au stockage

♣ Les constructions à usage commercial si leur surface de vente est inférieure à 50 m2

♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment de la démolition soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♣ Les changements de destination des garages en habitation s'il est possible de remplir les conditions en termes de stationnement imposées au chapitre Stationnement.
☸ Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les constructions, installations et aménagements admis sous conditions dans la Note de principe émanant du Porter à connaissance du 24/10/2013 pour la « Prévention du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon ».

UB.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

- **Diversité commerciale :**

Dans le secteur comportant une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme (également article R 151-37 4° du CU), le changement de destination des bâtiments en habitation est interdit dans les 5 années qui suivent l'arrêt de l'activité. Il est possible au-delà de 5 ans.
Acte de référence qui officialise la cessation d'activité et qui sert de point de départ pour le délai fixé : fermeture des locaux définitive constatée par les élus.

- **Mixité sociale :**

Les programmes de logements neufs ou réhabilités (y compris existants), supérieurs ou égaux à 5 logements, doivent intégrer 20% de logements locatifs sociaux.

UB.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

♦ La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel préexistant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, ou acrotère en cas de toitures plates).

♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
♦De manière à respecter l'unité globale des quartiers, la hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :
- ✓ 3 niveaux soit R+2 étages pour les bâtiments d'habitation (un seul niveau supplémentaire pouvant être aménagé dans les combles)
- ✓ 12 mètres pour les autres constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être implantés en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement.

La règle de l'ordre continu peut ne pas être respectée lorsque le bâti environnant le justifie.
Au-delà de la profondeur de 15 m indiquée ci-dessus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée en limite séparative.

Un recul de 1 mètre minimum doit être respecté en cas de réalisation de piscines semi-enterrées ou enterrées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

UB.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

1 – Règles communes dans l'ensemble de la zone UB :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

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

<u>Implantation et volume</u> :

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

- Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

- Pour une construction en pente :

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

L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

Excepté pour les parcelles de trop petite taille, la réalisation de terrasses successives doit être privilégiée.
Les enrochements sont admis en limitant leur impact visuel ; leur hauteur est limitée à 1,50 mètre et ils devront être végétalisés.
Les murs pourront être réalisés en pierres de petit format ou en maçonnerie enduite selon le contexte environnant (présence de murs traditionnels ou non). Il pourra être aussi prévu des parois de bois.
Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

Exemples de réalisations Images CAUE

Enrochement proscrit

- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées par rapport au bâtiment initial.

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules)

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

<u>Eléments de surface</u> :

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

1 - Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.

- Les toits plats sont autorisés :
  - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
  - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
  - ✓ pour les vérandas et annexes
  - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
  - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).

- Les toits plats végétalisées le seront sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

- Lorsque le toit est pentu, il sera couvert en tuiles dans le ton des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.
Les teintes des couvertures doivent être choisies dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

- Les terrasses tropéziennes accessibles depuis le bâtiment sont possibles à condition d'être intégrées harmonieusement sans modification de la pente du toit.

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage (sauf toit plat autorisé).

- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade. Ils sont interdits au sol.

- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

2 - Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et les peintures de façades. Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

<u>Clôtures - portails</u> :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures peuvent être constituées :

  ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
  ✓ ou de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- Les murets en parpaings doivent être crépis. Tout projet doit être en conformité avec l'étude chromatique déposée en mairie.

- Lors de la réfection de murs anciens, l'aspect originel doit être conservé. Les murs en pierre existants sont à conserver.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres mesurés à partir du sol naturel de la parcelle.

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

- Les deux notions de « clôtures » (ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace), et « mur de soutènement » (ouvrage qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau) sur une surface plus ou moins réduite) sont différentes.
La hauteur de l'ouvrage de clôture est appréciée indépendamment de celle du mur de soutènement dont la réalisation peut s'avérer nécessaire.
Si le soutènement du terrain naturel est nécessaire, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

2 – Précisions pour les ilots bâtis et les éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Prescriptions spécifiques à respecter en plus des ***Règles communes*** énumérées ci-dessus :

Généralités :

- Rappel : Doivent être précédés d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (éléments repérés sur le bâti ponctuel ou dans les ilots bâtis).

- Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UB, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur.

- Les nouvelles constructions admises en « dents creuses » doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité ni la vue sur le bâtiment identifié.

Les constructions et aménagements insérés au bâti traditionnel, y compris les vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis. Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.

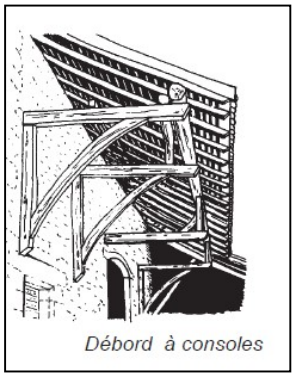
Toute architecture qui par sa volumétrie, sa toiture, ses matériaux, ses couleurs, ses percements n'est pas en accord avec l'architecture traditionnelle locale est interdite.

- Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines, Pavillon de lecture …) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :
Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Toitures :

- La restauration d'une toiture doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (couverture à l'identique, pente de couverture, dimension des forgets, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées).

- Les sous-faces des forgets devront s'inspirer de la tradition locale. Les coffrages sont interdits.


Débord à consoles

Débord à poutres à bascule

Façades :

- Dans le cas de réhabilitation, les pierres de taille, de chaînage ou d'encadrement de baies, faites pour être vues, pourront être remises à nu par un procédé n'attaquant pas la protection naturelle de la pierre.

- L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

- Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries, et … et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

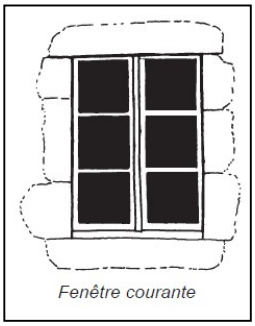
Ouvertures - fenêtres :

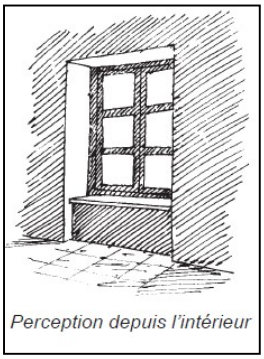
- Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

- De proportions semblables à celles de l'existant traditionnel, les ouvertures seront plus hautes que larges.

- La répartition et la taille des percements seront étudiées pour ne pas rompre le caractère de la façade.

- Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée en retrait du nu de la façade (environ 15 cm).


Fenêtre courante


Perception depuis l'intérieur

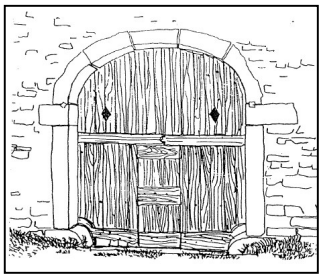
Volets :

Les volets battants sont préconisés. Ils peuvent être motorisés.

Les volets roulants sont autorisés mais les caissons devront être montés à l'intérieur et en cas de volets battants existants, ils seront conservés ou remplacés pour maintenir le dessin de la façade.

<u>Portes d'entrée, portes charretières</u> :

Les portes anciennes et portes charretières seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion.
Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.



Exemple d'adaptation et de rénovation

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols (infiltration à favoriser) : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED, ou tout dispositif d'éclairage plus performant, en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

❁ Les constructions relevant de la destination « commerce et activité de service » ne sont admises que si elles ne présentent pas de risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite, ainsi que des nuisances générées par le bruit et les odeurs.

UB.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

UB.II.4 - Stationnement

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

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre est de 25 m2. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 200 m de l'opération. Le constructeur devra alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service es constructions.

- Il est exigé au minimum :

  ✓ Pour les constructions à usage d'habitation :
  - Habitat individuel : 2 places par logement
  - Habitat collectif :
    1 place par logement de type 1 ou 2
    2 places par logement de type 3 ou plus

  ✓ Pour les constructions et installations à usage hôtelier, restauration à usage collectif, à usage de commerces et/ou de bureaux :
  - Pour le personnel : 1 place par 50 m2 de surface de plancher (ou de vente pour un commerce)
  - Pour le public : 1 place par 25 m2 de surface de plancher (ou de vente pour un commerce)
  - Pour la restauration : 1 place par 20 m2 de surface de plancher cumulés de bars, salles de cafés, restaurants, etc …

- Tout m2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

- Pour les opérations de réhabilitations ou de logements neufs comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 places pour 9 à 12 logements, etc …)

- Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

- Pour les logements locatifs construits financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos liés à la création des immeubles d'habitations et des bureaux. Ce dispositif sera proportionné au nombre de logements et de bureaux créés.

UB.III - Equipement et réseaux

UB.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

UB.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau, déclaré en mairie, et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), si elle est prévue, doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la règlementation en vigueur, à l'intérieur du tènement et sans dénaturer les façades le long des rues.

<u>Défense extérieure contre l'incendie</u> :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent pouvoir disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 3 : la zone UC

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
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.

La zone UC correspond à des quartiers d'habitat collectif au centre-ville de Lagnieu.

La zone UC est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

La zone UC comprend un secteur UCj « jardins et parcs ».

La zone UC comprend un graphisme particulier correspondant aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme (ex route du Port)

Cette zone est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

UC.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UC.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UC est multifonctionnelle. **Sont donc autorisées** les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

Détails :
- ✶ La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement
- ✶ La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme
- ✶ La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- ✶ 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 **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

Dans le secteur UCj, ne sont autorisés que les constructions liées à l'entretien des jardins et parcs, et dont les dimensions sont limitées à 15 m2 d'emprise au sol et une hauteur maximum de 2,60 m au faîtage.

UC.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

♦ Les constructions à destination agricole et forestier

♦ Pour les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires, celles relevant de la sous-destination « industrie »

♦ Les opérations d'ensemble à destination de zones d'activités économiques

♦ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

♦ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)

♦ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

♦ Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire

UC.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment de la démolition soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

UC.I.4 – Mixité sociale

Les programmes de logements neufs ou réhabilités (y compris existants) doivent intégrer un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.

UC.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

♦ La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel préexistant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, ou acrotère en cas de toitures plates).

♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :
- ✓ 4 niveaux ou R+3 étages pour les constructions à usage d'habitation (un seul niveau supplémentaire pouvant être aménagé dans les combles)
- ✓ 15 mètres pour les autres constructions.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- Le long des voies internes d'une opération d'ensemble
- Pour l'implantation d'annexe
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- En cas de reconstruction à l'identique
- Pour les réseaux d'intérêt public

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques en fonction de la bonne ordonnance des constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
- Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Quand elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- Pour les annexes des habitations sous réserve que leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m

Un recul de 1 mètre minimum doit être respecté en cas de réalisation de piscines semi-enterrées ou enterrées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

UC.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs annexes 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 en s'y intégrant le mieux possible.

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

- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées par rapport au bâtiment initial.

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules).

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

<u>Eléments de surface</u> :

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

1 - Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.

- Les toits plats sont autorisés :
  - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
  - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
  - ✓ pour les vérandas et annexes
  - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
  - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).

- Les toits plats végétalisées le seront sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

- Lorsque le toit est pentu, il sera couvert en tuiles dans le ton des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.
Les teintes des couvertures doivent être choisies dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

- Les terrasses tropéziennes accessibles depuis le bâtiment sont possibles à condition d'être intégrées harmonieusement sans modification de la pente du toit.

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage (sauf toit plat autorisé).

- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade. Ils sont interdits au sol.

- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

2 - Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et les peintures de façades. Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

Clôtures - portails :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures peuvent être constituées :

  ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
  ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- Les murets en parpaings doivent être crépis.

- Tout projet doit être en conformité avec l'étude chromatique déposée en mairie.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres mesurés à partir du sol naturel de la parcelle.

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

Espaces libres communs :

Les opérations d'habitat doivent disposer d'espaces libres communs (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de ces espaces doit être végétalisée.
Les bas-côtés d'une opération ne peuvent constituer cet espace libre commun.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

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

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols (infiltration à favoriser) : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

❁ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

❁ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

❁ Les constructions relevant de la destination « commerce et activité de service » ne sont admises que si elles ne présentent pas de risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite, ainsi que des nuisances générées par le bruit et les odeurs.

UC.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Coefficient de biotope :
Pour toute opération de construction neuve, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 30% minimum de la surface totale du tènement.

Il peut être constitué par :
- les surfaces en pleine terre végétalisée
- les toitures terrasses et façades végétalisées
- les espaces libres végétalisés
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

UC.II.4 - Stationnement

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

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre est de 25 m2. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
- Il est exigé au minimum :

✓ Pour les constructions à usage d'habitation :
1 place par logement de type 1 ou 2
2 places par logement de type 3 ou plus

✓ Pour les bureau et services : 1 place par 25 m2 de surface de plancher
✓ Pour les commerces : 1 place par 25 m2 de surface de vente
✓ Pour les activités : 1 place par 100 m2 de surface de plancher
✓ Pour les hôtels : 1 place par chambre
✓ Pour les restaurants : 1 place par 20 m2 de surface de plancher de la salle.

- Tout m2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Pour les opérations d'habitat comprenant au moins 8 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 8 logements.

- Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

- Pour les logements locatifs construits financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos liés à la création des immeubles d'habitations et des bureaux. Ce dispositif sera proportionné au nombre de logements et de bureaux créés.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 200 m de l'opération. Le constructeur devra alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service es constructions.

UC.III - Equipement et réseaux

UC.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Pour des raisons de sécurité, la collectivité peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

UC.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau, déclaré en mairie, et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit être prévue et doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

<u>Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés</u> :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la règlementation en vigueur, à l'intérieur du tènement et sans dénaturer les façades le long de la rue.

<u>Défense extérieure contre l'incendie</u> :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 4 : la zone UD

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
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.

La zone UD correspond aux quartiers périphériques des centres de Lagnieu, du Charveyron, de Posafol et de Proulieu, et au quartier de Chamoux ; l'habitat individuel prédomine.

La zone UD est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

La zone UD comprend un graphisme particulier correspondant :
- aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme
- au périmètre de protection éloigné des captages d'eau potable à Chamoux et au Charveyron (trame indiquant la préservation de la ressource naturelle au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme). Les prescriptions de la DUP sont à respecter dans ces secteurs (voir les arrêtés préfectoraux dans l'Annexe Informations)

La zone UD est concernée par les zones d'effets létaux (PEL/Premiers Effets Létaux) et les zone d'effets létaux significatifs (ELS/Effets Létaux Significatifs) délimitées de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz Ambutrix – Lagnieu (voir la servitude T1).

La zone UD est, en partie, équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

UD.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Voir en parallèle les prescriptions des DUP :
- *Puits de Posafol (arrêté préfectoral du 9 février 1987),*
- *source de Joyamoux (arrêté préfectoral du 9 février 1987)*

UD.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UD a une destination à dominante d'habitat. **Sont autorisées** les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **dans les conditions suivantes**, et **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous :**

Sont autorisées :
- La destination de construction « habitation » : les sous-destinations logement et hébergement
- Dans la destination de construction « commerce et activité de service » : la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » si la surface de plancher des locaux est inférieure à 50 m2
- La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- Dans la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : la sous destination « bureau » si la surface de plancher des locaux est inférieure à 50 m2.

UD.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

♦ Les constructions à destination agricole et forestier

♦ Dans la destination de construction « commerce et activité de service » : les sous-destinations non mentionnées ci-dessus

♦ Dans la destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : les sous destinations non mentionnées ci-dessus

♦ Dans la destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » : les lieux de culte et aires d'accueil des gens du voyage.

♦ Les opérations d'ensemble à destination de zones d'activités économiques

♦ Les changements de destination des habitations en commerce ou local artisanal

♦ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

♦ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)

♦ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

♦ Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire

♦ Dans la zone d'effets létaux (PEL/Premiers Effets Létaux) : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

♦ Dans la zone d'effets létaux significatifs (ELS/Effets Létaux Significatifs) : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

UD.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment de la démolition soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♣ Les changements de destination des garages en habitation s'il est possible de remplir les conditions en termes de stationnement imposées au chapitre Stationnement.

UD.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UD.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

♦ La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel préexistant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, ou acrotère en cas de toitures plates).

♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder :
- ✓ 2 niveaux ou R+1 étage pour les constructions à usage d'habitation (un seul niveau supplémentaire pouvant être aménagé dans les combles)
- ✓ 7 mètres pour les autres constructions autorisées.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- Le long des voies internes d'une opération d'ensemble
- Pour l'implantation d'annexe
- Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- En cas de reconstruction à l'identique
- Pour les réseaux d'intérêt public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
- Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Quand elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- Pour les annexes des habitations sous réserve que leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m.

Un recul de 1 mètre minimum doit être respecté en cas de réalisation de piscines semi-enterrées ou enterrées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

UD.II.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux-ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs annexes 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 en s'y intégrant le mieux possible.

- Pour une construction en pente :

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

L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

Excepté pour les parcelles de trop petite taille, la réalisation de terrasses successives doit être privilégiée.

Les enrochements sont admis en limitant leur impact visuel ; leur hauteur est limitée à 1,50 mètre et ils devront être végétalisés.
Les murs pourront être réalisés en pierres de petit format ou en maçonnerie enduite selon le contexte environnant (présence de murs traditionnels ou non). Il pourra être aussi prévu des parois de bois.
Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

Exemples de réalisations Images CAUE

Enrochement proscrit

- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées par rapport au bâtiment initial.

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules).

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

<u>Eléments de surface</u> :

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

1 – Toitures – couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments isolés s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.

- Les toits plats sont autorisés :
  - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
  - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
  - ✓ pour les vérandas et annexes
  - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
  - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).

- Les toits plats végétalisées le seront sur la totalité de la superficie de la toiture (habitations et/ou annexes), hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

- Lorsque le toit est pentu, il sera couvert en tuiles dans le ton des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.
Les teintes des couvertures doivent être choisies dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage (sauf toit plat autorisé).

- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade. Ils sont interdits au sol.

- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

2 – Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et les peintures de façades. Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

<u>Clôtures – portails</u> :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures peuvent être constituées :

  ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
  ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus,

- Les murets en parpaings doivent être crépis.

- Tout projet doit être en conformité avec l'étude chromatique déposée en mairie.

- Lors de la réfection de murs anciens, l'aspect originel doit être conservé. Les murs en pierre existants sont à conserver.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres mesurés à partir du sol naturel de la parcelle.

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

- Les deux notions de « clôtures » (ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace), et « mur de soutènement » (ouvrage qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau) sur une surface plus ou moins réduite) sont différentes.
La hauteur de l'ouvrage de clôture est appréciée indépendamment de celle du mur de soutènement dont la réalisation peut s'avérer nécessaire.

Si le soutènement du terrain naturel est nécessaire, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

Espaces libres communs :

Les opérations d'habitat comprenant au moins 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette surface doit être végétalisée.
Les bas-côtés d'une opération ne peuvent constituer cet espace libre commun.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols (infiltration à favoriser) : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED, ou tout dispositif d'éclairage plus performant, en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

UD.II.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur

écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Coefficient de biotope :
Pour toute opération de construction neuve, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 25% minimum de la surface totale du tènement.

Il peut être constitué par :
- les surfaces en pleine terre végétalisée
- les toitures terrasses et façades végétalisées
- les espaces libres végétalisés
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

UD.II.4 – Stationnement

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

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre est de 25 m2. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

- Il est exigé au minimum :

  ✓ Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
  ✓ Pour les bureau et services : 1 place par local d'activité.

- Pour les opérations d'habitat comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 8 logements.

- Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

UD.III - Equipement et réseaux

UD.III.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

<u>Les accès</u> :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la

destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

<u>La voirie</u> :

♦ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être réalisées avec une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Pour des raisons de sécurité, la collectivité peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

UD.III.2 – Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

<u>Alimentation en eau potable</u> :

- 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

♦ A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit être prévue et doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la règlementation en vigueur, à l'intérieur du tènement.

<u>Défense extérieure contre l'incendie</u> :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 5 : la zone UE

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
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.

La zone UE recouvre les espaces d'équipements collectifs et d'équipements publics. Sa fonction est donc spécifique.

La zone UE est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

UE.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE.I.1 – Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées les constructions relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les six sous-destinations suivantes :

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- autres équipements recevant du public.

Sont également autorisés :
- ✓ les aménagements et installations pour manifestations publiques
- ✓ les espaces de stationnement
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations autorisées

UE.I.2 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdites :

- Toutes les constructions et installations ne relevant pas de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- Les lieux de culte et les aires d'accueil des gens du voyage de la sous-destination « autres équipements recevant du public ».

UE.I.3 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment de la démolition soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♣ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

UE.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE.II.1 – Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

♦ La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel préexistant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, ou acrotère en cas de toitures plates).

♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦De manière à respecter l'unité globale des quartiers concernés, la hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de son environnement bâti.

♦Chaque projet devra veiller au respect des vues sur les constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction bâtiment 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 4 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Non réglementé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

UE.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs annexes 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 en s'y intégrant le mieux possible.

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

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules).

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

<u>Eléments de surface</u> :

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

1 - Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments isolés s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.

- Les toits plats sont autorisés :
  - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
  - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
  - ✓ pour les annexes
  - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
  - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).

- Les toits plats végétalisées le seront sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

- Les teintes des couvertures doivent être choisies dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage (sauf toit plat autorisé).

- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade. Ils sont interdits au sol.

- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

2 - Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et les peintures de façades. Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

Clôtures - portails :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures peuvent être constituées :

  ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
  ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus,

- Les murets en parpaings doivent être crépis.

- Tout projet doit être en conformité avec l'étude chromatique déposée en mairie.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres mesurés à partir du sol naturel de la parcelle.

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

- Les deux notions de « clôtures » (ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace), et « mur de soutènement » (ouvrage qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau) sur une surface plus ou moins réduite) sont différentes.

La hauteur de l'ouvrage de clôture est appréciée indépendamment de celle du mur de soutènement dont la réalisation peut s'avérer nécessaire.
Si le soutènement du terrain naturel est nécessaire, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

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

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED, ou tout dispositif d'éclairage plus performant, en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

UE.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Coefficient de biotope :
Pour toute opération de construction neuve, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 25% minimum de la surface totale du tènement.

Il peut être constitué par :
- les surfaces en pleine terre végétalisée
- les toitures terrasses ou façades végétalisées
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone ou de « zones tampons » vis-à-vis des occupations du sol limitrophes.

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

UE.II.4 - Stationnement

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

- Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'équipement envisagé.

UE.III - Equipement et réseaux

UE.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Pour des raisons de sécurité, la collectivité peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

UE.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en eau potable :

- Toute construction 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit être prévue et doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la règlementation en vigueur, à l'intérieur du tènement.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 6 : la zone UT

La zone UT circonscrit une zone à vocation économique réservée aux constructions destinées aux sous-destinations « restauration » et « hôtels ».

Sa fonction est donc spécifique.

La zone UT est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est définie parallèlement.

Elle comprend un graphisme particulier correspondant aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme.

UT.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UT.I.1 – Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées :

❖ Les constructions destinées aux sous-destinations suivantes :

- ☸ Restauration
- ☸ Hôtels
- ☸ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

❖ Les aires de stationnement.

UT.I.2 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✓ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées aux points UT.I.1 et UT.I.3
- ✓ Les constructions à usage agricole
- ✓ Les constructions à usage d'habitations
- ✓ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ✓ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- ✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UT.I.3 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie parallèlement.

2 – Conditions particulières :

Sont admis sous conditions :

♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment de la démolition soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♣ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

UT.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UT.II.1 – Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

♦ La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel préexistant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, ou acrotère en cas de toitures plates).

♦ La hauteur des limitée à :

- 9 mètres pour les constructions destinées à la restauration et l'hôtellerie
- 7 mètres pour les autres constructions.

♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction bâtiment 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 4 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Non réglementé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

UT.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

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 en s'y intégrant le mieux possible.

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

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules).

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

<u>Eléments de surface</u> :

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

1 - Toitures - couvertures :

- Si les toitures sont traitées avec des pentes visibles (pas d'acrotères), celles-ci seront d'au moins 10%. Dans ce cas, les toitures devront être traitées à l'aide de bacs métalliques prélaqués. Les toitures en fibrociment ou avec étanchéité en lés sont proscrites.

- Si les toitures sont traitées avec des pentes cachées (acrotères périphériques horizontaux d'un niveau supérieur à celui du faîtage), les toitures pourront être traitées au gré du constructeur si elles ne sont pas visibles depuis un point de vue dominant.

- Les toits plats sont autorisés pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).
Les toits plats végétalisées le seront sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade. Ils sont interdits au sol.

2 - Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

3 – Enseigne - signalétique :

Les enseignes doivent être de conception sobre et esthétique. Elles doivent contribuer, comme les volumes et les couleurs, à l'unité du secteur.

La signalétique doit s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement.
Les enseignes lumineuses sont interdites.

<u>Clôtures - portails</u> :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures doivent être constituées d'un treillis soudé plastifié vert, largement transparent et dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres hors-sol.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

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

- Les deux notions de « clôtures » (ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace), et « mur de soutènement » (ouvrage qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau) sur une surface plus ou moins réduite) sont différentes.

La hauteur de l'ouvrage de clôture est appréciée indépendamment de celle du mur de soutènement dont la réalisation peut s'avérer nécessaire.
Si le soutènement du terrain naturel est nécessaire, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED, ou tout dispositif d'éclairage plus performant, en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

UT.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Une surface de 10% au moins des espaces non construits et non imperméabilisés de la zone doit être engazonnée et plantée.

♣ Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

UT.II.4 - Stationnement

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

• Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'équipement envisagé.

UT.III - Equipement et réseaux

UT.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Pour des raisons de sécurité, la collectivité peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

UT.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en eau potable :

- Toute construction 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit être prévue et doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la règlementation en vigueur, à l'intérieur du tènement.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 7 : la zone UX

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
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.

La zone UX circonscrit les zones d'activités économiques. Sa fonction est donc spécifique.

La zone UX comprend un secteur UXc « activités centre-ville ».

La zone UX est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

La zone UX est concernée par les zones d'effets létaux (PEL/Premiers Effets Létaux) et les zone d'effets létaux significatifs (ELS/Effets Létaux Significatifs) délimitées de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz Ambutrix – Lagnieu (voir la servitude T1).

UX.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UX.I.1 – Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées :

❖ Les sous-destinations suivantes des constructions destinées aux « commerce et activité de services » :

- ❁ Artisanat et commerce de détail à condition que ces commerces soient adossés à une activité de production sur le site
- ❁ Restauration
- ❁ Commerce de gros
- ❁ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ❁ Hôtels.

❖ La sous-destination suivante des constructions destinées aux « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- ❁ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

❖ Les sous-destinations suivantes des constructions destinées aux « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- ❁ Industrie excepté l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire
- ❁ Entrepôts
- ❁ Bureaux

❖ Les aires de stationnement.

Sont uniquement autorisées dans le secteur UXc :
Les constructions destinées à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » et les aires de stationnement.

UX.I.2 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits dans la zone UX et le secteur UXc :

✓ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées aux points UX.I.1 et UX.I.3
✓ Les constructions à usage agricole
✓ Les constructions à usage d'habitations
✓ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
✓ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières

✓ Dans la zone d'effets létaux (PEL/Premiers Effets Létaux) : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur

✓ Dans la zone d'effets létaux significatifs (ELS/Effets Létaux Significatifs) : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

UX.I.3 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions dans la zone UX et le secteur UXc :

♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment de la démolition soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♣ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

UX.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX.II.1 – Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

♦ La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel préexistant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, ou acrotère en cas de toitures plates).

♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

♦Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone, et en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc..), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction bâtiment 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 4 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Non réglementé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

UX.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et annexes doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site, que l'on soit en bordure de la RD 1075 ou au sein du tissu urbain.

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 en s'y intégrant le mieux possible.

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

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules).

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

Eléments de surface :

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

1 - Toitures - couvertures :

- Si les toitures sont traitées avec des pentes visibles (pas d'acrotères), celles-ci seront d'au moins 10%. Dans ce cas, les toitures devront être traitées à l'aide de bacs métalliques prélaqués. Les toitures en fibrociment ou avec étanchéité en lés sont proscrites.

- Si les toitures sont traitées avec des pentes cachées (acrotères périphériques horizontaux d'un niveau supérieur à celui du faîtage), les toitures pourront être traitées au gré du constructeur si elles ne sont pas visibles depuis un point de vue dominant.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade. Ils sont interdits au sol.

2 - Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

- L'unité des teintes sera recherchée.

- Les teintes dominantes des constructions devront se situer dans des tonalités moyennes : gris, vert, marron, beige.

- Les teintes de façade vives et à fortiori les juxtapositions de teintes vives sur les façades sont interdites.

3 – Enseigne - signalétique :

Les enseignes doivent être de conception sobre et esthétique. Elles doivent contribuer, comme les volumes et les couleurs, à l'unité du secteur.
La signalétique doit s'intégrer de manière harmonieuse avec le bâtiment et l'environnement.

Les enseignes lumineuses sont interdites.

4 - Stockage des matériaux :

- L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.

- Le stockage devra être prévu de manière à ne pas être directement perceptible depuis les diverses voies.

- Les écrans visuels créés pour dissimuler les stocks de matériaux devront être conçus de manière harmonieuse avec les bâtiments et reprendre les mêmes teintes et matériaux. Les haies végétales pourront être utilisées pour masquer ces stocks.

5 - Stockage des déchets :

Les sites de stockage des déchets et en particulier les bennes devront être dissimulés comme les aires de stockage de matériaux.

Clôtures - portails :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures doivent être constituées d'un treillis soudé plastifié vert, largement transparent et dont la hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres hors-sol.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

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

- Les deux notions de « clôtures » (ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace), et « mur de soutènement » (ouvrage qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau) sur une surface plus ou moins réduite) sont différentes.

La hauteur de l'ouvrage de clôture est appréciée indépendamment de celle du mur de soutènement dont la réalisation peut s'avérer nécessaire.
Si le soutènement du terrain naturel est nécessaire, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

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

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED, ou tout dispositif d'éclairage plus performant, en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

UX.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Une surface de 10% au moins des espaces non construits et non imperméabilisés de la zone doit être engazonnée et plantée.

♣ Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

UX.II.4 - Stationnement

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

• Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité envisagée.

UX.III - Equipement et réseaux

UX.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise (chaussée, accotements, et trottoirs) d'au moins 8 mètres. La chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres de large.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Pour des raisons de sécurité, la collectivité peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

UX.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en eau potable :

- Toute construction 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux d'origines industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit être prévue et doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la règlementation en vigueur, à l'intérieur du tènement.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 8 : la zone 1AU

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme
La **zone à urbaniser 1 AU** correspond à un secteur bénéficiant, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
En outre, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AU avec ses distinction 1AU1, 1AU2 et 1AU3 correspond aux quartiers à dominante d'habitat à aménager dans le centre-ville de Lagnieu et au Charveyron.

Dans le respect d'un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, les zones 1AU sont présentées dans l'ordre numérique suivant :

Zone 1AU1 Le Charveyron
Zone 1AU1 Les Charoupières Nord
Zone 1AU1 Les Louises
Zone 1AU1 Allée G. de La Verpillière

Zone 1AU2 Rue du Battoir
Zone 1AU2 Petit Blossieu Sud
Zone 1AU2 Les Charoupières Sud

Zone 1AU3 La Charmette
Zone 1AU3 Les Bleuets
Zone 1AU3 Petit Blossieu Nord
Zone 1AU3 Les Charoupières centre
Zone 1AU3 Molliat Sud.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies parallèlement.

La zone 1AU est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Cette zone est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

Elle comprend un graphisme particulier correspondant aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme.

1AU.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AU.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone 1AU est multifonctionnelle. **Sont donc autorisées** les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées aux paragraphes 1AU.I.1, 1AU.I.2 et 1AU.I.3.**

Détails :

- ✶ La destination de constructions « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement
- ✶ La destination de constructions « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme
- ✶ La destination de constructions « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- ✶ La destination de constructions « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

1AU.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ♦ Les constructions à destination agricole et forestier
- ♦ Pour les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires, celles relevant de la sous-destination « industrie »
- ♦ Les opérations d'ensemble à destination de zones d'activités économiques
- ♦ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)
- ♦ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ♦ Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire

1AU.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :
Voir les Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

♣ L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est prévue de la manière suivante :

- Les zones 1AU1 seront ouvertes en premier lieu.
- Les zones 1AU2 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque la moitié des constructions sera réalisée dans chacune des zones 1 AU1.

- Les zones 1AU3 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque la moitié des constructions sera réalisée dans chacune des zones 1 AU2.

Toutefois, si une opération de constructions est prête (c'est-à-dire plan d'aménagement établi en compatibilité avec les OAP et achat des parcelles par l'aménageur) en une zone 1AU2 ou 1AU3 avant l'aménagement d'une zone 1AU1 ou zone 1AU2, elle deviendra prioritaire, et l'ordre chronologique sera alors inversé.

Réalisation de la moitié des constructions / date faisant foi pour considérer qu'une construction est réalisée : celle de la demande de raccordement à l'assainissement à la mairie (formulaire).

♣ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

♣ L'urbanisation doit être opérée par la voie d'une opération unique dans chacune des zones 1AU, excepté dans la zone 1AU1 du Charveyron où elle peut être opérée sous la forme de plusieurs opérations.

2 – Conditions particulières :

Sont admis mais soumis à des conditions particulières :

♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment de la démolition soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

1AU.I.4 – Mixité sociale

Les programmes de logements neufs doivent intégrer un minimum de 25% de logements locatifs sociaux. Les détails sont notés dans les OAP.

1AU.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AU.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

♦ La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel préexistant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, ou acrotère en cas de toitures plates).
♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitat est définie dans chaque OAP en fonction de la diversité des formes d'habitat admises :

- ✓ Habitat individuel pur et groupé
- ✓ Habitat collectif et intermédiaire.

♦Pour les autres constructions, leur hauteur est limitée à 7 ou 15 mètres selon les hauteurs maximums autorisées dans les OAP :

- Si R+1 : 7 m
- Si R+2 ou R+3 : 15 m.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour obtenir les formes urbaines indiquées dans les OAP, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines envisagées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Au sein des opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes :

Pour obtenir les formes urbaines indiquées dans les OAP, les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines envisagées.

- Dans le pourtour des opérations :

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

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Pour les annexes des habitations sous réserve que leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m

- Un recul de 1 mètre minimum doit être respecté en cas de réalisation de piscines semi-enterrées ou enterrées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

1AU.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs annexes 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 en s'y intégrant le mieux possible.

- Ajouter un alinéa dans l'esprit des préconisations des OAP sur l'impact visuel des hauteurs de constructions :

Dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation, les hauteurs plus élevés (R+2 et R+3) prévues pour les logements collectifs et intermédiaires seront privilégiées aux cœurs des opérations, et les pourtours proches de l'habitat individuel seront conçus plus bas, de manière à intégrer correctement les diverses typologies et limiter les vues plongeantes.

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

- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées par rapport au bâtiment initial.

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules).

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

<u>Eléments de surface</u> :

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

1 - Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et pour les bâtiments s'appuyant sur les murs de clôture pouvant exister.

- Les toits plats sont autorisés :
  - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
  - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
  - ✓ pour les vérandas et annexes
  - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
  - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).

- Les toits plats végétalisées le seront sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

- Lorsque le toit est pentu, il sera couvert en tuiles dans le ton des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.
Les teintes des couvertures doivent être choisies dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

- Les terrasses tropéziennes accessibles depuis le bâtiment sont possibles à condition d'être intégrées harmonieusement sans modification de la pente du toit.

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage (sauf toit plat autorisé).

- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade. Ils sont interdits au sol.

2 - Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et les peintures de façades. Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

Clôtures - portails :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures peuvent être constituées :

  ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
  ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- Les murets en parpaings doivent être crépis.

- Tout projet doit être en conformité avec l'étude chromatique déposée en mairie.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres mesurés à partir du sol naturel de la parcelle.

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

Espaces libres communs :

Les opérations d'habitat doivent disposer d'espaces libres communs (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de ces espaces doit être végétalisée.
Les bas-côtés d'une opération ne peuvent constituer cet espace libre commun.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

❁ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols (infiltration à favoriser) : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

❁ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

❁ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

❁ Les constructions relevant de la destination « commerce et activité de service » ne sont admises que si elles ne présentent pas de risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite, ainsi que des nuisances générées par le bruit et les odeurs.

1AU.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Coefficient de biotope :
Pour toute opération de construction neuve, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 30% minimum de la surface totale du tènement.

Il peut être constitué par :
- les surfaces en pleine terre végétalisée
- les toitures terrasses et façades végétalisées
- les espaces libres végétalisés
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

1AU.II.4 - Stationnement

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

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière en comptant les surfaces d'accès et de manœuvre est de 25 m2. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

- Il est exigé au minimum :

  ✓ Pour les constructions à usage d'habitation :
  1 place par logement de type 1 ou 2
  2 places par logement de type 3 ou plus

  ✓ Pour les bureau et services : 1 place par 25 m2 de surface de plancher
  ✓ Pour les commerces : 1 place par 25 m2 de surface de vente
  ✓ Pour les activités : 1 place par 100 m2 de surface de plancher
  ✓ Pour les hôtels : 1 place par chambre
  ✓ Pour les restaurants : 1 place par 20 m2 de surface de plancher de la salle.

- Tout m2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Pour les opérations d'habitat comprenant au moins 8 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 8 logements.

- Pour les logements locatifs construits financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos liés à la création des immeubles d'habitations et des bureaux. Ce dispositif sera proportionné au nombre de logements et de bureaux créés.

1AU.III - Equipement et réseaux

1AU.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

<u>Les accès</u> :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Pour des raisons de sécurité, la collectivité peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

1AU.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau, déclaré en mairie, et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit être prévue et doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la règlementation en vigueur, à l'intérieur du tènement et sans dénaturer les façades le long de la rue.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 9 : la zone 1AUx

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme
La **zone à urbaniser 1 AU** correspond à un secteur bénéficiant, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
En outre, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AUx circonscrit une nouvelle zone d'activités économiques qui permet les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, logistique, bureaux).
Sa fonction est donc spécifique.

La zone 1AUx est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été définie parallèlement, et ce chapitre doit être lu avec le ***Cahier de prescriptions architecturales et paysagères*** annexé à ce Règlement écrit.

1AUx.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUx.I.1 – Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées

❖ Les constructions relevant des sous-destinations suivantes :

- ☸ Artisanat et commerce de détail à condition que ces commerces soient adossés à une activité de production sur le site
- ☸ Restauration
- ☸ Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- ☸ Bureaux
- ☸ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

❖ Les aires de stationnement.

1AUx.I.2 – Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- ✓ Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées aux points 1AUx.I.1 et 1AUx.I.3
- ✓ Les constructions à usage agricole
- ✓ Les constructions à usage d'habitations

✓ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
✓ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
✓ L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1AUx.I.3 – Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1– Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

♣ Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie parallèlement.

♣ L'urbanisation doit être opérée par la voie d'une opération unique.

2 – Conditions particulières :

Sont admis sous conditions :

♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment de la démolition soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♣ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

1AUx.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUx.II.1 – Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

<u>Hauteur maximale des constructions</u> :

♦ La hauteur des constructions est mesurée du sol naturel préexistant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage, ou acrotère en cas de toitures plates).

♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

♦Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone, et en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc..), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

*Voir le **Cahier de prescriptions architecturales et paysagères** annexé à ce Règlement écrit*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou selon un retrait de 3 mètres qui devra être végétalisé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

*Voir le **Cahier de prescriptions architecturales et paysagères** annexé à ce Règlement écrit*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.
Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction bâtiment 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 4 m.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :
Non réglementé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

1AUx.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Se reporter au ***Cahier de prescriptions architecturales et paysagères*** annexé à ce Règlement écrit pour :

- L'aspect des constructions (volumétrie, toitures, matériaux, couleurs),
- Les locaux et installations techniques
- Les auvents
- L'ensemble d'entrée
- Les portails et clôtures
- La signalétique
- Les enseignes
- L'éclairage
- Le stationnement.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier, autres dispositifs performants …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED, ou tout dispositif d'éclairage plus performant, en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

1AUx.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Se reporter au ***Cahier de prescriptions architecturales et paysagères*** annexé à ce Règlement écrit pour les prescriptions paysagères relatives aux :

- Limites avec les voies de desserte
- Limites séparatives entre lots et talus
- Ecrans végétaux
- Parkings privatifs.

♣ Une surface de 10% au moins des espaces non construits et non imperméabilisés de la zone doit être engazonnée et plantée.

♣ Les espaces de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

1AUx.II.4 - Stationnement

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

- Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'équipement envisagé.

1AUx.III - Equipement et réseaux

1AUx.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise (chaussée, accotements, et trottoirs) d'au moins 8 mètres. La chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres de large.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Pour des raisons de sécurité, la collectivité peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

1AUx.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en eau potable :

- Toute construction 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux d'origines industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit être prévue et doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la règlementation en vigueur, à l'intérieur du tènement.

<u>Défense extérieure contre l'incendie</u> :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 10 : la zone A

Article R151-22 du code de l'urbanisme :
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**.

Rappel de l'article L 311-1 du code rural :
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. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.
Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.
Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

La zone A circonscrit les espaces agricoles qui correspondent au potentiel des terres agricoles mentionné dans l'article R 151-22 et qui permettent d'accueillir de nouvelles exploitations agricoles.
Elle intègre les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
Ailleurs, elle n'est pas construite.

Elle comprend deux secteurs :
- Le secteur Aj « jardins potagers »
- Le secteur As (agricole strict) dans lequel les constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions.

La zone A est impactée par les périmètres de protection :
- du Puits de Posafol (***arrêté préfectoral du 9 février 1987***)
- de la source de Joyamoux (***arrêté préfectoral du 9 février 1987***).

La « préservation de la ressource naturelle » (captages d'eau potable) est mise en évidence par une trame au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme. Les prescriptions des DUP (arrêtés préfectoraux) sont à respecter dans ces secteurs.

➢ *Voir en parallèle de ce Règlement les deux arrêtés préfectoraux de Déclaration d'utilité publique.*

Le secteur As est concerné par les zones d'effets létaux (PEL/Premiers Effets Létaux) et les zone d'effets létaux significatifs (ELS/Effets Létaux Significatifs) délimitées de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz Ambutrix – Lagnieu (voir la servitude T1).

La zone A intègre le secteur d'exploitation de la carrière identifié au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme, situé au Sud-Ouest du territoire, en limite de Sainte-Julie et Saint-Vulbas (carrière de Proulieu).

La zone A comprend un graphisme particulier pour prendre en compte les éléments suivants :

- les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)
- les secteurs humides et haies protégés au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme
- les éléments ponctuels bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- les bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme

- le secteur d'exploitation de la carrière identifié au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme, situé au Sud-Ouest du territoire, en limite de Sainte-Julie et Saint-Vulbas (carrière de Proulieu)
- les secteurs de « préservation de la ressource naturelle » (captages d'eau potable) mis en évidence par une trame au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme
- les secteurs affectés par le bruit au bord des infrastructures de transport terrestre (RD 1075, RD 20, RD 20A et RD 40).

A.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone A est destinée à l'activité agricole ; les secteurs Aj et As visent des destinations particulières.

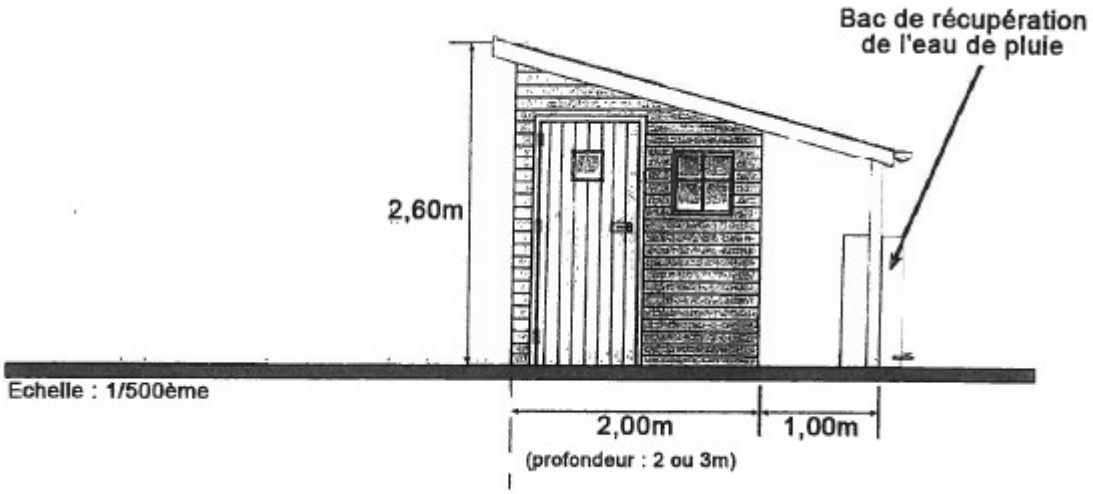
Dans la zone A, sont autorisés les éléments visés par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme **dans les conditions fixées par les paragraphes A.I.2 et A.I.3** :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Dans le secteur As :
Sont autorisés les constructions, installations et aménagements **dans les conditions fixées par le paragraphe A.I.3.**

Dans le secteur Aj, ne sont autorisés que les constructions liées à l'entretien des jardins, à conditions que qu'ils ne dépassent pas 15 m2 d'emprise au sol, une hauteur maximum de 2,60 m au faîtage, et qu'ils soient compatibles avec le schéma ci-dessous :

Abris de jardin simple pour jardin potager individuel ou double pour jardins mitoyens :



Forget : 0,20 mini
Pente de toiture : 15% minimum
Toit teinté rouge
Revêtement bois posé horizontalement sur ossature bois.

A.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages, affectations des sols, constructions et activités suivants, notamment :

Dans la zone A et le secteur As :

- Les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés aux paragraphes A.I.1 et A.I.3
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs excepté ceux mentionnés ci-dessous
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire
- Les nouvelles carrières en dehors du secteur tramé spécifique
- Les panneaux solaires et éléments d'architecture bioclimatiques installés au sol, excepté dans le cadre de l'agrivoltaïsme, ou sur des surfaces non productives ou ayant perdu leur potentiel de production agricole
- Dans les périmètres de protection des puits de captage les diverses activités, installations et constructions citées dans les deux déclarations d'utilité publique.
- Dans la zone d'effets létaux (PEL/Premiers Effets Létaux) : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.
- Dans la zone d'effets létaux significatifs (ELS/Effets Létaux Significatifs) : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Dans le secteur Aj :

Les nouvelles constructions exceptées celles mentionnées aux paragraphes A.I.1.

A.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 – Dans la zone A :

1 - Sont admis à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole :

✶ **Les nouvelles constructions destinées :**

✓ à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)

✓ au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

✓ à la sous-destination « logement » de l'agriculteur, à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation sous trois conditions : il s'agit d'une activité d'élevage, il y a nécessité de la présence humaine, et la capacité des réseaux présents sur le site (eau potable, électricité, voirie) est suffisante.

✸ Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement liés à un nouveau siège d'exploitation éloignés au moins de 100 mètres de la limite des zones constructibles ou des bâtiments occupés par des tiers

✸ L'aménagement des bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU, dans les volumes existants

✸ L'extension des bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU

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

✸ Les activités d'accueil touristiques (chambres d'hôtes, fermes auberges, gites …) dans les bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dans la mesure où elles sont envisagées dans les volumes existants, et qu'elles demeurent accessoires à l'activité agricole de l'exploitation concernée.
Le nombre de chambres d'hôte par bâtiment repéré ne pourra pas excéder 5.

✸ Les installations classées pour la protection de l'environnement

✸ Les constructions nécessaires à la valorisation des déchets agricoles (exemple : biogaz …)

✸ L'implantation des éléments bioclimatiques sur des surfaces sans vocation agricole ou l'ayant perdue.

2 – Dans la zone A et le secteur As :

Sont admis sous conditions :

✸ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

✸ Les annexes des bâtiments d'habitation dans le respect des conditions suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

✸ La reconstruction (après sinistre ou démolition) d'un bâtiment à l'identique dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel prévisible ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- les réseaux (eau potable, électricité, voirie) existent et que leur capacité soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.

✸ Le changement de destination des bâtiments désignés sur le Règlement graphique dès lors que ce changement de destination :

- concerne la destination habitation
- ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et les caractéristiques de la zone
- soit réalisé dans l'enveloppe du volume ancien et dans le respect de l'aspect architectural initial
- ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants au vu de leur nature et leur fréquentation induite

et que les réseaux desservent la construction (eau potable, électricité, voirie, assainissement collectif ou non collectif).

✸ L'aménagement, dans le volume existant et sans changement de destination, des grangeons identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

✸ Les constructions de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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

✸ Hors des zones humides, les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

✸ Dans les périmètres de protection des puits de captage, les diverses activités, installations et constructions citées dans les déclarations d'utilité publique selon les conditions indiquées.

✸ Dans le secteur tramé pour la carrières, l'autorisation et l'extension des installations dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral d'autorisation.

A.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

♦La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- ✓ 11 mètres pour les bâtiments d'activités
- ✓ 7 mètres pour les bâtiments d'habitation
- ✓ 3,50 mètres pour les annexes.

♦Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :

*En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment

*Pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos, séchage en grange ...).

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

Les constructions doivent respecter un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- Dans le respect de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, pour la RD 1075 et la RD 20 (routes classées à grande circulation) : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, en dehors des espaces actuellement urbanisés.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public
- infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes.

- Pour la RD 40 et la RD 122 : 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou 4 mètres lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie

- Pour les autres voies : 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

- Pour les RD 40 et 122, et les autres voies, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - ✓ Pour les annexes des habitations sous réserve que leur hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,50 m
  - ✓ Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue
  - ✓ Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient
  - ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

  - ✓ Pour les réseaux d'intérêt public
  - ✓ En cas de reconstruction à l'identique.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

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

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les annexes des habitations sous réserve que leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m
- Pour les réseaux d'intérêt public.

Un recul de 1 mètre minimum doit être respecté en cas de réalisation de piscines semi-enterrées ou enterrées.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

Emprise au sol :
L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

A.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

1 – Règles communes dans l'ensemble de la zone A :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances (annexes) 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 en s'y intégrant le mieux possible.

- Pour une construction en pente :

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

L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

La réalisation de terrasses successives doit être privilégiée.
Les enrochements sont admis en limitant leur impact visuel ; leur hauteur est limitée à 1,50 mètre et ils devront être végétalisés.
Les murs pourront être réalisés en pierres de petit format ou en maçonnerie enduite selon le contexte environnant (présence de murs traditionnels ou non). Il pourra être aussi prévu des parois de bois.

Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

Exemples de réalisations Images CAUE

Enrochement proscrit

- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées par rapport au bâtiment initial.

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules).

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantés en minimisant leur impact paysager.

<u>Eléments de surface</u> :

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

1 - Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %, sauf pour les annexes, les vérandas et les toitures des bâtiments agricoles.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.

- Les toits plats sont autorisés :
  - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
  - ✓ pour les vérandas et annexes
  - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
  - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).

- Les toits plats végétalisées le seront sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

- Lorsque le toit est pentu, il sera couvert en tuiles dans le ton des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.
Cette règle ne s'applique pas aux toitures des bâtiments agricoles.
Les teintes des couvertures doivent être choisies dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage (sauf toit plat autorisé).

- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade.

- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

2 - Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et les peintures de façades. Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

<u>Clôtures - portails</u> :

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures peuvent être constituées :

  ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
  ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- Les murs et murets en parpaings doivent être crépis.

- Tout projet doit être en conformité avec l'étude chromatique déposée en mairie.

- Lors de la réfection de murs anciens, l'aspect originel doit être conservé. Les murs en pierre existants sont à conserver.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres mesurés à partir du sol naturel de la parcelle voisine.

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

- Au sein de la zone A, et en limite du secteur As et de la zone N, les clôtures doivent être perméables ou semi perméables pour ne pas empêcher les déplacements de la petite faune. Sont donc interdits les murets, les panneaux, les murs pleins ainsi que les grillages à mailles fines.

- Les deux notions de « clôtures » (ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace), et « mur de soutènement » (ouvrage qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau) sur une surface plus ou moins réduite) sont différentes.

La hauteur de l'ouvrage de clôture est appréciée indépendamment de celle du mur de soutènement dont la réalisation peut s'avérer nécessaire.
Si le soutènement du terrain naturel est nécessaire, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

2 – Précisions pour les éléments bâtis ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Prescriptions spécifiques à respecter en plus des ***Règles communes*** énumérées ci-dessus :

Généralités :

- Rappel : Doivent être précédés d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (éléments repérés sur le bâti ponctuel ou dans les ilots bâtis).

- Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone A, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur.

- Les nouvelles constructions admises ou les extensions de bâtiments d'habitation doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité ni la vue sur le bâtiment identifié.

Les constructions et aménagements insérés au bâti traditionnel, y compris les vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis. Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.
Toute architecture qui par sa volumétrie, sa toiture, ses matériaux, ses couleurs, ses percements n'est pas en accord avec l'architecture traditionnelle locale est interdite.

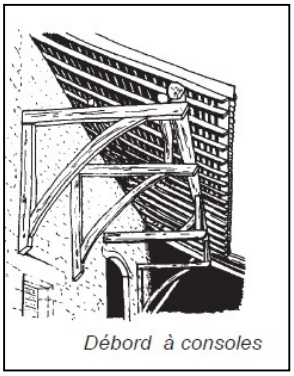
- Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines, Pavillon de lecture …) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :

Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Toitures :

- La restauration d'une toiture doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (couverture à l'identique, pente de couverture, dimension des forgets, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées).

- Les sous-faces des forgets devront s'inspirer de la tradition locale. Les coffrages sont interdits.



Débord à consoles

Débord à poutres à bascule

Façades :

- Dans le cas de réhabilitation, les pierres de taille, de chaînage ou d'encadrement de baies, faites pour être vues, pourront être remises à nu par un procédé n'attaquant pas la protection naturelle de la pierre.

- L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

- Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries, et … et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

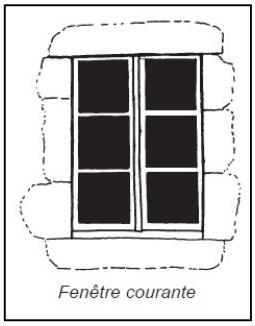
Ouvertures - fenêtres :

- Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

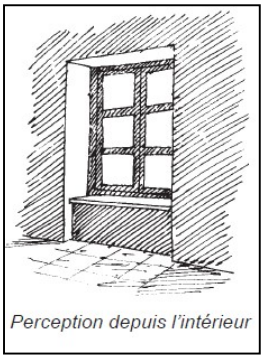
- De proportions semblables à celles de l'existant traditionnel, les ouvertures seront plus hautes que larges.

- La répartition et la taille des percements seront étudiées pour ne pas rompre le caractère de la façade.

- Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée en retrait du nu de la façade (environ 15 cm).



Fenêtre courante



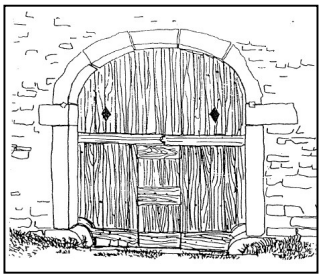
Perception depuis l'intérieur

Volets :

Les volets battants sont préconisés. Ils peuvent être motorisés.
Les volets roulants sont autorisés mais les caissons devront être montés à l'intérieur et en cas de volets battants existants, ils seront conservés ou remplacés pour maintenir le dessin de la façade.

Portes d'entrée, portes cochères, portes charretières :

Les portes anciennes indiquées ci-dessus seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion.
Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.



Exemple d'adaptation et de rénovation

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED, ou tout dispositif d'éclairage plus performant, en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

A.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (arbres isolés ou espaces) :
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Un projet de construction, l'aménagement ou l'élargissement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme :
Sont interdits toute artificialisation et imperméabilisation nouvelles des zones humides identifiées, les remblais ≥ 1 000 m2, tout défrichement. Les usages en place doivent être assurés sans imperméabilisation supplémentaire des sols.

♣ Lors d'un projet de construction, les plantations existantes doivent être maintenues. Si besoin, elles pourront être remplacées par des plantations équivalentes.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

A.II.4 - Stationnement

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

• Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement.

• Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

A.III - Equipement et réseaux

A.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

Les accès :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Pour des raisons de sécurité, la collectivité peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

A.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

♦ A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par l'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit être prévue et doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant, sauf impossibilité technique et/ou topographique.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 11 : la zone N

Article R151-24

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 :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N circonscrit ainsi les espaces à préserver :
- ✓ au vu des enjeux environnementaux,
- ✓ au vu de la protection des captages d'eau (périmètres de protection),
- ✓ au vu des paysages,
- ✓ pour leur intérêt à la périphérie des espaces urbains des hameaux de Posafol et de Proulieu,
- ✓ ainsi que le bâti diffus existant à la date d'approbation du PLU.

Pour le parc public du Pré Grand, la zone N est indicée Ne pour préciser sa vocation d'espace naturel ouvert au public (activités éducatives, de sport et loisirs).

La zone N comprend le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal) Ngv qui circonscrit l'aire d'accueil des gens du voyage existante.

La zone N est impactée par les périmètres de protection :
- ○ du Puits de Posafol (*arrêté préfectoral du 9 février 1987*)
- ○ de la source de Joyamoux (*arrêté préfectoral du 9 février 1987*)
- ○ éloignés communs aux sources de Liuntaz et de Touvière (*arrêté préfectoral du 28 octobre 1988*)

La « préservation de la ressource naturelle » (captages d'eau potable) est mise en évidence par une trame au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme. Les prescriptions des DUP (arrêtés préfectoraux) sont à respecter dans ces secteurs.

➢ *Voir en parallèle de ce Règlement les arrêtés préfectoraux de Déclaration d'utilité publique.*

La zone N comprend un graphisme particulier pour prendre en compte les éléments suivants :

- les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)
- les secteurs humides et haies protégés au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme.
- les éléments ponctuels bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- les bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme
- les secteurs concernés par le risque inondation. Ils apparaissent par le biais d'une trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme
- les secteurs affectés par le bruit au bord des infrastructures de transport terrestre (RD 1075, RD 20, RD 20A et RD 40).

N.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Lire en parallèle les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des 9/02/1987 (puits de Posafol et source de Joyamoux) et 28/10/1988 (sources de Liuntaz et de Touvière)

Ainsi que la Note de principe émanant du Porter à connaissance du 24/10/2013 pour la « Prévention du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon ».

N.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisés :

✓ Les projets autorisés par les articles L 151-11 et R 151-25 du code de l'urbanisme dans les limites fixées aux articles N.I.2 et N.I.3

✓ Les constructions relevant de la sous-destination « exploitation forestière » (constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière)

✓ Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les constructions, installations et aménagements autorisés dans la Note de principe émanant du Porter à connaissance du 24/10/2013 pour la « Prévention du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon »

Dans le secteur Ne, sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

✓ les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destinations suivantes :
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- équipements sportifs

✓ les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
✓ les aménagements et installations pour manifestations publiques,
✓ les espaces de stationnement liés aux activités de la zone,
✓ les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations autorisées.

Dans le secteur Ngv, ne sont autorisés que :
Les aménagements, installations et constructions nécessaires aux aires d'accueil des gens du voyage.

N.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés au paragraphe N.I.I et N.I.3
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs excepté ceux mentionnés ci-dessous
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire
- Les panneaux solaires et éléments d'architecture bioclimatiques installés au sol, excepté dans le cadre de l'agrivoltaïsme, ou sur des surfaces non productives ou ayant perdu leur potentiel de production agricole
- Dans les périmètres de protection des puits de captage les diverses activités, installations et constructions citées dans les déclarations d'utilité publique
- Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les constructions, installations et aménagements interdits dans la Note de principe émanant du Porter à connaissance du 24/10/2013 pour la « Prévention du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon ».

Dans le secteur Ngv, sont interdits :
Les aménagements, installations et constructions non mentionnés au paragraphe N.I.1.

N.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont admis sous conditions :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
  - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
  - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

- Les annexes des bâtiments d'habitation dans le respect des conditions suivantes :
  - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
  - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
  - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

- La reconstruction (après sinistre ou démolition) d'un bâtiment à l'identique est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel prévisible ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - les réseaux (eau potable, électricité, voirie) existent et que leur capacité soit suffisante,
  - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
  - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.

✸ Le changement de destination des bâtiments désignés sur le Règlement graphique dès lors que ce changement de destination :

- concerne la destination habitation
- ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et les caractéristiques de la zone
- soit réalisé dans l'enveloppe du volume ancien et dans le respect de l'aspect architectural initial
- ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants au vu de leur nature et leur fréquentation induite

et que les réseaux desservent la construction (eau potable, électricité, voirie, assainissement collectif ou non collectif).

✸ L'aménagement, dans le volume existant et sans changement de destination, des grangeons identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

❁ Les constructions de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles 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

❁ Hors des zones humides, les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

❁ Dans les périmètres de protection des puits de captage les diverses activités, installations et constructions citées dans les déclarations d'utilité publique sont admises selon les conditions indiquées.

❁ Dans les secteurs concernés par le risque inondation, les constructions, installations et aménagements admis sous conditions dans la Note de principe émanant du Porter à connaissance du 24/10/2013 pour la « Prévention du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon ».

N.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

♦La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :
- ✓ 7 mètres pour les bâtiments d'habitation
- ✓ 3,50 mètres pour les annexes à l'égout du toit.

♦Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment.

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

♦**Dans le secteur Ngv,** la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée. Les nouvelles constructions doivent respecter les gabarits déjà existants.

<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> :

Les constructions doivent respecter un retrait minimum par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

- Dans le respect de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, pour la RD 1075 et la RD 20 (routes classées à grande circulation) : 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, en dehors des espaces actuellement urbanisés.

Cette règle ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- bâtiments d'exploitation agricole
- réseaux d'intérêt public
- infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique
- adaptation, changement de destination, réfection ou extension de constructions existantes.

- Pour la RD 40 et la RD 122 : 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou 4 mètres lorsque l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie

- Pour les autres voies : 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer

- Pour les RD 40 et 122, et les autres voies, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - ✓ Pour les annexes des habitations sous réserve que leur hauteur, mesurée sur la limite, n'excède pas 3,50 m
  - ✓ Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue
  - ✓ Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient
  - ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - ✓ Pour les réseaux d'intérêt public
  - ✓ En cas de reconstruction à l'identique.

Dans le secteur Ngv :

Toutes les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 20.

Des implantations différentes sont admises pour :

- les installations et constructions d'intérêt général
- les réseaux d'intérêt public.

<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

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

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les annexes des habitations sous réserve que leur hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 m
- Pour les réseaux d'intérêt public.

Un recul de 1 mètre minimum doit être respecté en cas de réalisation de piscines semi-enterrées ou enterrées.

Dans le secteur Ngv :
Aucun point de la construction ne doit se trouver à moins de 2 mètres de la limite séparative.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Non réglementé.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

N.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

1 – Règles communes dans l'ensemble de la zone N :

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances (annexes) 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 en s'y intégrant le mieux possible.

- Pour une construction en pente :

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

L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.

La réalisation de terrasses successives doit être privilégiée.
Les enrochements sont admis en limitant leur impact visuel ; leur hauteur est limitée à 1,50 mètre et ils devront être végétalisés.
Les murs pourront être réalisés en pierres de petit format ou en maçonnerie enduite selon le contexte environnant (présence de murs traditionnels ou non). Il pourra être aussi prévu des parois de bois.
Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

Exemples de réalisations Images CAUE

Enrochement proscrit

- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées par rapport au bâtiment initial.

- Les antennes paraboliques et les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation …). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être installés pour diminuer les impacts. Ces dispositifs doivent en outre être conçus en évitant toute gêne pour les circulations (piétons, véhicules).

- Les dispositifs de télécommunications doivent être implantés en minimisant leur impact paysager.

<u>Eléments de surface</u> :

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

1 - Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %, sauf pour les annexes, les vérandas et les toitures des bâtiments agricoles.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.

- Les toits plats sont autorisés :
  - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
  - ✓ pour les vérandas et annexes
  - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale

✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).

- Les toits plats végétalisées le seront sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.

- Lorsque le toit est pentu, il sera couvert en tuiles dans le ton des tuiles anciennes locales. L'emploi de tout autre matériau est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

Les teintes des couvertures doivent être choisies dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage (sauf toit plat autorisé).

- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade.

- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

2 - Façades :

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

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et les peintures de façades. Tous les tons utilisés en façades devront être choisis dans le nuancier établi pour la commune (voir l'étude chromatique annexée au Règlement écrit).

<u>Clôtures - portails</u> :

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux.

- Les clôtures peuvent être constituées :

✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- Les murs et murets en parpaings doivent être crépis.

- Tout projet doit être en conformité avec l'étude chromatique déposée en mairie.

- Lors de la réfection de murs anciens, l'aspect originel doit être conservé. Les murs en pierre existants sont à conserver.

- Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

- Les caractéristiques et hauteurs des clôtures doivent respecter la réglementation en vigueur.

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

- En limite des zones d'habitat (lisières urbaines), les clôtures doivent être perméables ou semi perméables pour faciliter les déplacements de la petite faune. Sont donc interdits les murets, les panneaux, les murs pleins ainsi que les grillages à mailles fines.

- Les deux notions de « clôtures » (ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace), et « mur de soutènement » (ouvrage qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau) sur une surface plus ou moins réduite) sont différentes.

La hauteur de l'ouvrage de clôture est appréciée indépendamment de celle du mur de soutènement dont la réalisation peut s'avérer nécessaire.
Si le soutènement du terrain naturel est nécessaire, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

2 – Précisions pour les éléments bâtis ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Prescriptions spécifiques à respecter en plus des ***Règles communes*** énumérées ci-dessus :

Généralités :

- Rappel : Doivent être précédés d'une déclaration préalable et/ou d'un permis de démolir les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié en application de l'article L. 151-19 comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique (éléments repérés sur le bâti ponctuel ou dans les ilots bâtis).

- Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone A, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur.

- Les nouvelles constructions admises ou les extensions de bâtiments d'habitation doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité ni la vue sur le bâtiment identifié.

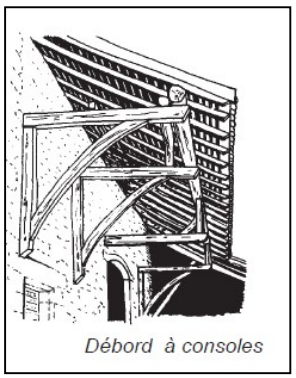
Les constructions et aménagements insérés au bâti traditionnel, y compris les vérandas, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et aux paysages naturels ou bâtis. Ils devront s'intégrer au bâti traditionnel par les proportions des volumes et des ouvertures, par le choix des matériaux, par leur mise en œuvre et par les couleurs.

Toute architecture qui par sa volumétrie, sa toiture, ses matériaux, ses couleurs, ses percements n'est pas en accord avec l'architecture traditionnelle locale est interdite.

- Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines, Pavillon de lecture …) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :

Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

Toitures :


Débord à consoles

Débord à poutres à bascule

- La restauration d'une toiture doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (couverture à l'identique, pente de couverture, dimension des forgets, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées).

- Les sous-faces des forgets devront s'inspirer de la tradition locale. Les coffrages sont interdits.

Façades :

- Dans le cas de réhabilitation, les pierres de taille, de chaînage ou d'encadrement de baies, faites pour être vues, pourront être remises à nu par un procédé n'attaquant pas la protection naturelle de la pierre.

- L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

- Les maisons anciennes devront être remises en état et restaurées en respectant les dispositions originelles, en conservant ou restituant les éléments tels que pierres taillées, menuiseries, ferronneries, et … et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux similaires.

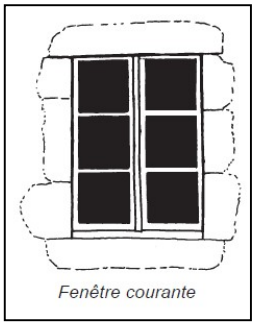
Ouvertures - fenêtres :

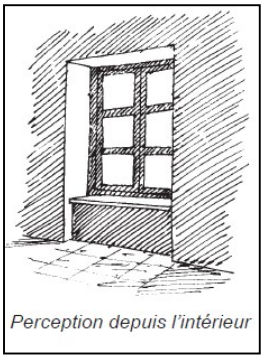
- Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

- De proportions semblables à celles de l'existant traditionnel, les ouvertures seront plus hautes que larges.

- La répartition et la taille des percements seront étudiées pour ne pas rompre le caractère de la façade.

- Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée en retrait du nu de la façade (environ 15 cm).


Fenêtre courante

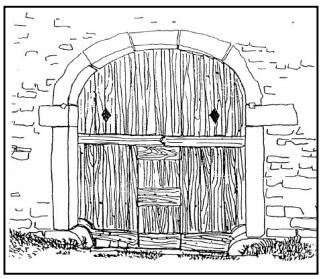

Perception depuis l'intérieur

Volets :

Les volets battants sont préconisés. Ils peuvent être motorisés.
Les volets roulants sont autorisés mais les caissons devront être montés à l'intérieur et en cas de volets battants existants, ils seront conservés ou remplacés pour maintenir le dessin de la façade.

Portes d'entrée, portes cochères, portes charretières :

Les portes anciennes indiquées ci-dessus seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion.
Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.



Exemple d'adaptation et de rénovation

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir la Fiche 1 Principes d'intégration des systèmes de production d'énergie renouvelable au bâti BUCOPA/CAUE 01

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, et dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils

ainsi que tout système futur et innovant de production d'énergie.

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction sont intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED, ou tout dispositif d'éclairage plus performant, en respectant les horaires d'éclairage ou de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune et la réglementation.

N.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (arbres isolés ou espaces) :
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (1er alinéa) :
Dans les parcelles repérées par la trame « Continuités écologiques », les boisements existants les plus significatifs (beaux arbres a priori en bonne santé, présentant un intérêt paysager et une valeur écologique (biodiversité) sur la parcelle) sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes peut nécessiter une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé ; il faudra alors procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Préservation des zones humides identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 (1er alinéa) du code de l'urbanisme :
Sont interdits toute artificialisation et imperméabilisation nouvelles des zones humides identifiées, les remblais ≥ 1 000 m2, tout défrichement. Les usages en place doivent être assurés sans imperméabilisation supplémentaire des sols.

♣ Lors d'un projet de construction, les plantations existantes doivent être maintenues. Si besoin, elles pourront être remplacées par des plantations équivalentes.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

♣ Pour les nouvelles plantations, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont à proscrire.

N.II.4 - Stationnement

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

• Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation 2 places par logement.

• Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

N.III - Equipement et réseaux

N.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

<u>Les accès</u> :

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ 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.

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La voirie :

♦ Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Pour des raisons de sécurité, la collectivité peut demander que les portails d'entrées soient réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

N.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle le Zonage d'assainissement

Alimentation en 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 à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

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

♦ A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbé en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.

♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par l'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

♦ L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

♦ Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

♦ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit être prévue et doit répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur.

♦ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de télécommunications doivent être réalisés suivant les modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant.

- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Définitions - Lexique national de l'urbanisme

Prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Ce lexique vise notamment à poser les **définitions des principaux termes** utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la **faculté d'étoffer** ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.
Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

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

Cette définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

- **Voir la CDPENAF.**

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).
Cette définition permet d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme un bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes
- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.
La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

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

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

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.

Cette définition reprend les termes de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

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

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.
L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

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.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.
Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.
Les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

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

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, 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.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.
Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

Destinations et sous-destinations des constructions

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant 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

Avec corrections apportées par le décret du 31/01/20 et l'arrêté du 31/01/20
Avec corrections apportées par le décret du 22/03/23 et l'arrêté du 22/03/23

Article 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 : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.
Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

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.

Article 2
La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

Article 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 sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

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

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

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

La sous-destination « activité de service 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, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

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

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

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

Article 4

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

- ***locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,***
- ***locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,***
- ***établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,***
- ***salles d'art et de spectacles,***
- ***équipements sportifs,***
- ***lieux de culte***
- ***autres équipements recevant du public.***

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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

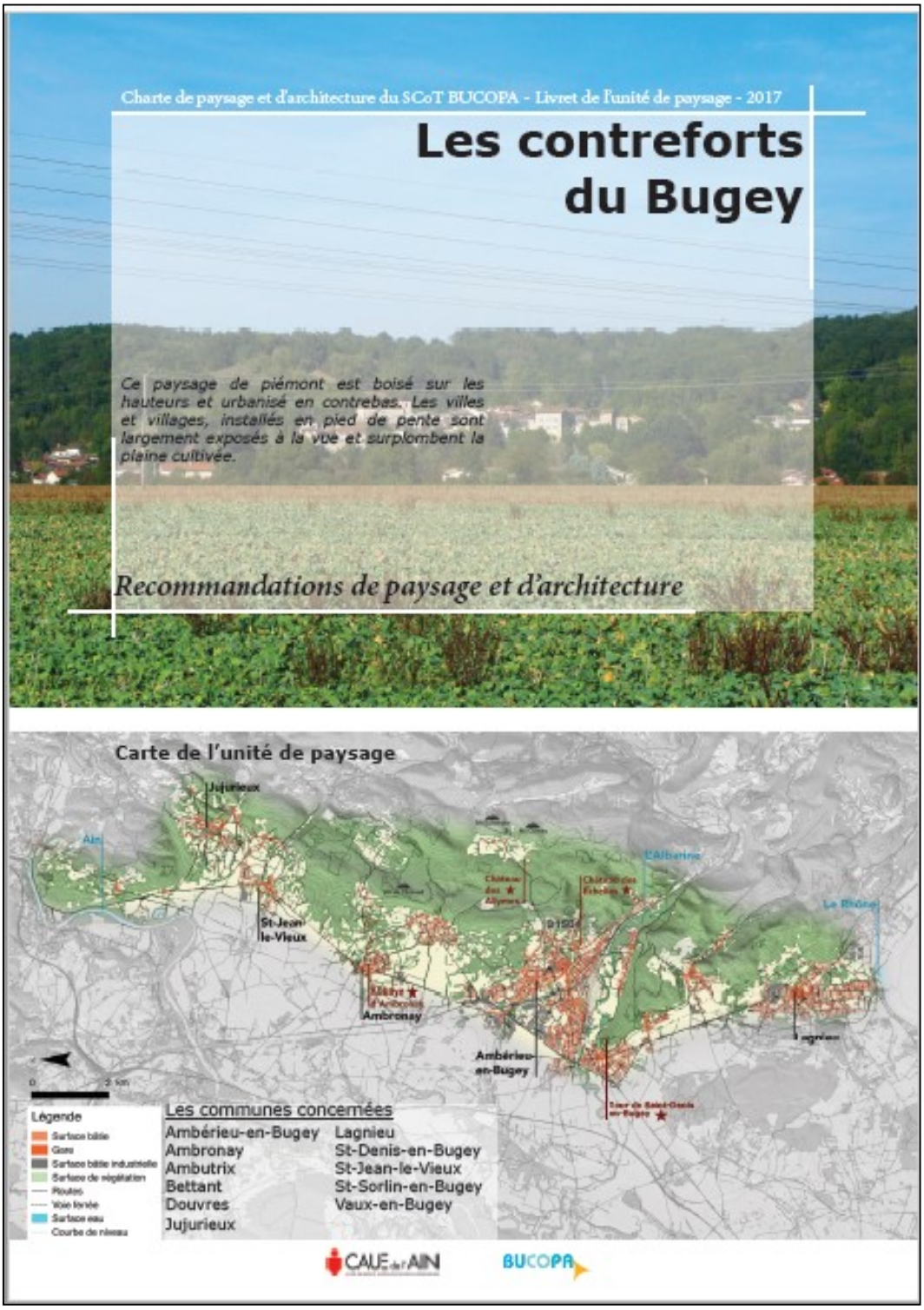
La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. *(Sont exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination « artisanat et commerces de détail ». Les data-center entrent donc dans la sous-destination « entrepôt »).*

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

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

Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA
Livret Les *contreforts du Bugey* (Extrait)

Voir le livret complet en annexe du Règlement écrit



Voir le document complet en annexe du Règlement écrit

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de LAGNIEU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Annexe Zone 1AUx

Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

5

Vu pour rester annexé à la délibération
du 22 janvier 2026
Le maire,
André Moingeon

Approuvé le 21 janvier 2007
Modification n°1 le 15 juillet 2009
Révision simplifiée n°1 le 15 juillet 2009
Révision simplifiée n°2 le 15 juillet 2009
Révision simplifiée n°3 le 15 juillet 2009
Mise en compatibilité le 11 juin 2015
Modification n°2 le 19 novembre 2015
Modification simplifiée n° 1 le 26 juin 2019

Révisé le 22 janvier 2026

Agnès Dally-Martin - *Etudes d'Urbanisme*
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com

ECOTOPE
Flore Faune

FICHE 1

Principes d'intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti

CONTEXTE

En 2020, les bâtiments représentent près de la moitié de l'énergie consommée en France (source ADEME).

Dans un contexte de changement climatique dû aux émissions de gaz à effet de serre, il devient plus que jamais nécessaire de **réduire notre consommation** et de **remplacer** progressivement les **énergies fossiles par des énergies décarbonées et renouvelables.**

Le développement sur le territoire BUCOPA de **systèmes de production d'énergies renouvelables** sur les nouvelles constructions et sur le bâti ancien, en complément de **l'amélioration de l'efficacité énergétique** des bâtiments est une priorité.

Qu'ils soient collectif ou individuel ces systèmes de production d'énergie, doivent **s'intégrer dans le paysage et l'environnement architectural.**

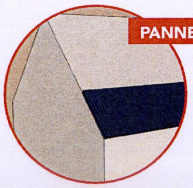
C'est pourquoi un projet d'installation doit faire l'objet d'une **réflexion globale** envisagée sous l'angle technique, architectural, patrimonial, paysager et environnemental.

Diversité des systèmes de production

Il existe aujourd'hui un panel de plus en plus sophistiqué d'unité de production énergétique individuelle destiné à la production d'électricité ou de chauffage. Parmi eux les **capteurs solaires** sont les plus représentés. On distinguera les panneaux solaires thermiques des panneaux solaires photovoltaïques.

L'aérothermie en particulier les **pompes à chaleur** (PAC) air/air ou air/eau constituent également une autre modalité de production énergétique renouvelable.

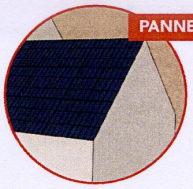
Enfin **l'éolien** individuel se développe.



PANNEAUX SOLAIRES THERMIQUES

- Production de chaleur.
- Capteur tubulaires et en pan vitré.
- Coloris : bleuté-irisé, noir, brun ou rouge.

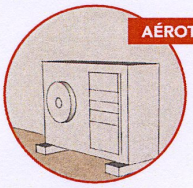
Orientation optimale panneaux : 45 °, plein sud



PANNEAUX SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES

- Production d'électricité.
- Cellules photovoltaïques.
- Coloris : bleuté-irisé, noir, brun ou rouge.

Orientation optimale panneaux : 30 °, plein sud



AÉROTHERMIE

- 2 types: aérothermie air/air (climatiseurs réversibles) ou air/eau, et géothermie eau/eau ou sol/eau.
- **Production de chaleur et de froid.**
- Coloris : aérothermie généralement clair (blanc, beige, gris), géothermie invisible

Enjeux et principes d'intégration par typologies

CENTRES ANCIENS

ENJEUX : Forts enjeux patrimoniaux et architecturaux

PRINCIPE D'INTERVENTION : Protéger pour mettre en valeur un patrimoine urbain et architectural attractif.

QUARTIER PAVILLONNAIRE

ENJEUX : Les enjeux architecturaux sont réduits mais l'impact sur la valeur d'ensemble et le paysage doit être finement analysé.

PRINCIPES D'INTÉGRATION : Gérer l'impact des installations en fonction du contexte.

ZONE AGRICOLE

ENJEUX : Domaine agricole traditionnel à grande valeur architecturale dans un paysage préservé.

PRINCIPES D'INTÉGRATION: Créer pour préserver le bâti traditionnel de tout impact.

MAISON DE VILLE & FAUBOURG

ENJEUX : Ensemble urbain du XIXe en continuité avec le centre ancien. Enjeux patrimoniaux forts.

PRINCIPES D'INTÉGRATION: Accompagner le bâti existant avec intelligence et exigence.

ZONE D'ACTIVITÉ

ENJEUX : Enjeux architecturaux faibles mais impact urbain sur les perceptions depuis les grands axes de circulation et dans les entrées de ville. Impact paysager fort.

PRINCIPES D'INTÉGRATION: Optimiser pour rendre productive de grandes surfaces du toit et sol.

Fiche 1 : Intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti

Les étapes pour bien penser son projet

CONSULTER LA LÉGISLATION

Compatibilité avec documents d'urbanismes et périmètres de protection.

DÉFINIR SES BESOINS

Quelle production (chaleur, électricité), pour quel usage, et combien de résident ? (etc.)
=Dimensionner l'installation

EVALUER LES GISEMENTS & LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES

• Évaluation de la **pertinence du gisement énergétique** (diagrammes solaires) pour construction et bâtiment existant.

• Évaluation - **diagnostic des performances énergétiques** dans le cadre d'un bâtiment existant

• **Conception bioclimatique** (solaire passif) dans le cadre d'une construction.

SOIGNER L'INTÉGRATION

• Faire appel à un **architecte-conseil** et/ou un **architecte** pour améliorer son projet.

Principes d'intégration généraux

CAPTEURS SOLAIRES

• DIMENSIONS

-> Choisir des tailles de capteurs qui ne déséquilibrent pas la composition du bâti. *Il existe des dimensions très variées allant de la tuile aux grands panneaux.*

• DISPOSITIONS

-> implantation dans un rampant de toiture préférentiellement sud (choisir l'orientation la plus favorable en fonction des différentes contraintes: esthétiques, optimisation du rendement, présence de masques ...)

-> S'inspirer des lignes de force du bâtiment pour positionner les capteurs, lignes de faîtage, de gouttières, rythme des percements (portes, fenêtres...),

-> Ne pas disperser les capteurs, éviter le fractionnement, le mitage des couvertures.

-> Eviter les dispositions complexes types U ou L - conserver l'unité du pan de toiture, privilégier des formes simples et rectangulaires.

-> Respecter les pleins et les vides , préférer un positionnement symétrique des capteurs vis-à-vis des ouvertures (portes, fenêtres...)

-> Intégrer finement les capteurs au nu de la couverture (sans créer de surépaisseur), respecter le profil surfacique (pose sur des tuiles courbes déconseillée). A l'égout/ au faitage/ le long de la rive, de préférence sur un appentis/ annexe avec un toit moins haut.

• COLORIS & MATIÈRES

-> Jouer sur l'harmonie des matières et des couleurs en restant le plus discret possible et choisir des coffres de panneaux dans la même teinte que la couverture, des raccordements isolés colorés et un traitement mât.

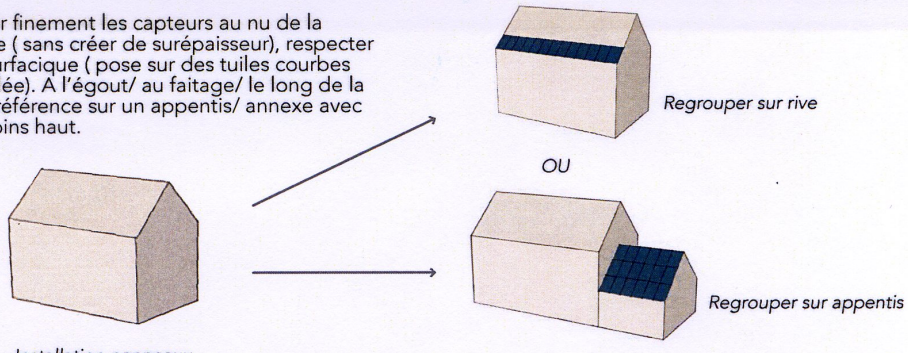
Il existe désormais des panneaux à filtre coloré (rouge-brun). Ils sont plus adaptés aux toitures en tuile mais représentent un surcoût.

• FINITIONS

-> Soigner les points de liaison avec les autres matériaux (raccordements aux faîtages, rives, égout du toit, dissimulation des éléments connexes (onduleurs, tubes de connexion...)).

-> Soigner l'insertion des fenêtres de toit (veiller à les intégrer dans la trame des panneaux en conservant les même dimensions ou par l'emploi de kits spécifiques).

-> Veiller à la concordance des teintes avec la façade ou les menuiseries.



Installation panneaux solaires.

POMPES À CHALEUR

• EMPLACEMENT

->Installer le dispositif dans une partie la moins visible du domaine public : en retrait de la façade dans une niche, derrière une ventelle, sous un appentis/ bucher ou au niveau du sol.

-> Lorsque cela est possible : créer un abri multifonctionnel.

-> Eviter les cours intérieures habitées

-> Eviter de diriger les extracteurs vers un habitat voisin proche (impact sonore - entre 46dB à 60dB- et visuel)

• INTÉGRATION ESTHÉTIQUE & ACOUSTIQUE.

-> Masquer à la vue par une grille ou des ventelles, ou enfin par la création d'un appendice bâti, suffisamment important et intégré pour qu'il n'apparaisse pas lui-même comme une verrue supplémentaire.

-> Créer un mur acoustique dissimulant l'appareil et employer des patins anti-vibration pour limiter l'impact sonore.

-> Disposer des brise-vues en faisant attention à ne pas bloquer la ventilation de la pompe à chaleur.

-> Intégrer le système dans le bâtiment avec un masque en façade.

Fiche 1 : Intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti

Les moyens règlementaires pour prendre en compte l'énergie dans les documents d'urbanisme

Code de l'Urbanisme

Article L.111-6

De manière à encourager le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables sur le bâti ancien et les nouvelles constructions, **le code de l'urbanisme dans l'article L.111-6** rend **inopposables les dispositions du PLU interdisant l'utilisation de matériaux ou de procédés de construction permettant la production d'énergie renouvelable** correspondant aux besoins de la consommation domestique de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble concernés.

Il précise cependant que le PLU peut comporter des **prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale** du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les dispositions permettant de développer les énergies renouvelables dans le PLU

LE RÈGLEMENT

La possibilité offerte au règlement de prescrire la production d'énergies renouvelables est expressément prévue à l'article L.151-21 du CU : **« Le règlement peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci ».** Cet objectif peut sous-tendre bon nombre de prescriptions, qui peuvent être imposées dans tous les zonages du PLU et dans presque tous les articles du règlement écrit.

Le règlement peut favoriser à la fois **l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, l'adaptation aux contraintes et opportunités climatiques et la valorisation des ressources énergétiques**, de diverses manières, notamment en :

- prévoyant des **autorisations de dépassement de la hauteur maximale des constructions** pour l'installation d'équipements d'énergies renouvelables (L. 151-28 3°et complété par l'alinéa 2 du L. 151-29 et le 1er alinéa du L. 151-29-1 du CU), et complété par l'article R.151-42

- dérogeant aux règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments ou des toitures pour **favoriser l'insertion des dispositifs de production d'énergies renouvelables** (L. 152-5 du CU),

- favorisant le **développement urbain des secteurs disposant d'un bon potentiel de développement des énergies renouvelables** : vent, solaire (notamment au regard des masques portés par les massifs boisés et bâtiments), géothermie ... (L. 300-1 du CU), définissant des secteurs où les constructions, installations, aménagements devront **respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées** (L.151-21 du CU),
- permettant les **installations de production d'énergies renouvelables dans les secteurs agricoles et naturels** les mieux exposés (L. 151-11 du CU), etc.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les grands principes d'urbanisation et d'aménagement des extensions urbaines (zone AU) doivent être définis et décrits par des OAP, rendues obligatoires par les lois Grenelle.

Au titre du L. 151-7-1° du CU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent **« Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ».**

Les OAP peuvent aussi permettre de **préciser les modalités de requalification** de quartiers existants et **fixer les principes d'un aménagement économe et propre en énergie** :

- de manière indirecte, en abordant des thématiques susceptibles d'avoir un impact sur **les dépenses énergétiques et l'approvisionnement énergétique** ;

- de façon directe, en confortant **l'intégration de la performance énergétique et des énergies renouvelables dans les opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation du bâti.**

Le CU n'affiche pas directement d'exigence pour aborder la question énergie - climat dans les OAP, mais le **format et le statut juridique des OAP** peut permettre de cadrer les aspects énergétiques des secteurs stratégiques de développement et de renouvellement, en présentant les **principes d'urbanisation et d'aménagement** des secteurs à urbaniser ou les démarches favorables à la maîtrise de l'énergie et à la prise en compte des atouts climatiques des zones en fixant des objectifs de production par secteur.

QUELLES PROCÉDURES D'ÉVOLUTION D'UN PLU POUR INTÉGRER CES DISPOSITIFS ?

Hormis la **révision générale**, une **procédure de modification simplifiée** peut suffire pour intégrer des dispositions favorisant le déploiement des énergies renouvelables, dans la limite où l'intégration des questions énergétiques :

- **ne modifie pas les orientations du PADD ; ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; ne porte pas atteinte à une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels** (Article L153-31 du CU relatif à la procédure de révision) ;

- **ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; ne diminue pas ces possibilités de construire ; ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser** (Article L153-41 du CU relatif à la procédure de modification).

Fiche 1 : Intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti

Démarches administratives et accompagnements

DEMARCHES ADMINISTRATIVES PREALABLES POUR LE PETITIONNAIRE

Dans le cadre de l'installation de tous types de capteurs solaires:

- une **déclaration préalable (DP)** (cerfa 13703-08) , déposée en mairie, est obligatoire lors d'une installation sur un **bâti existant.** Cette déclaration doit être accompagnée d'un plan de situation du territoire, d'un plan masse, et d'une représentation de l'aspect extérieur des ouvrages pour permettre au service instructeur d'apprécier l'intégration architecturale du projet.

- Dans le cadre d'une construction neuve, **un permis de construire (PC)** (cerfa 13406) est obligatoire. Il sera également accompagné d'un plan de situation du terrain, d'un plan masse, de plans en coupe, des plans des façades et des toitures, d'une notice architecturale et paysagère indiquant le contexte de l'opération, de documents graphiques montrant l'intégration architecturale du projet et de documents photographiques. Les dispositions générales du PLU indiquent les contraintes à respecter.

NB : dans le cadre d'une installation sur un immeuble ou en copropriété, il faut obtenir l'autorisation d'effectuer les travaux auprès des copropriétaires.

Dans le cas particulier **d'espaces protégés** ou **réglementés** (périmètre de Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable, Sites classés et inscrits ...) l'autorisation de travaux est systématiquement soumise à **l'avis préalable** de l'Architecte des Bâtiments de France **(ABF)** et appréciée au cas par cas.

NB : Le projet est situé dans les abords d'un **Monument Historique** s'il se trouve à une distance inférieure ou égale à **500 mètres** du monument. Le projet est considéré dans son champ de visibilité s'il vérifie l'une des trois conditions suivantes :
- Le projet est vu depuis le monument historique ;
- Depuis le projet, on peut voir le monument historique ;
- Depuis un troisième point, on voit à la fois le projet et le monument historique.

C'est la raison pour laquelle des vues lointaines sont demandées dans les dossiers de demande d'autorisation.

ACCOMPAGNEMENT DE PROJET

Pour vous assurer de la qualité d'insertion de votre projet, faites appel à des professionnels, consulter un **architecte et/ou un architecte-conseil**.

Vous pourrez également disposer d'un accompagnement technique auprès de votre **agence locale de l'énergie et du Climat** ou consulter la **Direction Départementale des Territoires.**

CONTACTS

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ain (CAUE 01)
34 Rue du Général Delestraint,
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 21 11 31

Agence Locale de l'Énergie et du Climat de l'Ain (SPL ALEC Ain)
102 Bd Édouard Herriot
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 45 16 46

Direction départementale des Territoires de l'Ain
23 Rue Bourgmayer,
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 45 62 37

Association Départementale pour l'Information sur le Logement de l'Ain (ADIL 01)
34 Rue du Général Delestraint,
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 21 82 77

Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Ain (UDAP 01)
23 Rue Bourgmayer,
01000 Bourg-en-Bresse

Pour aller plus loin

- 18e Rencontre Interprofessionnelle – jeudi 21 octobre 2021 à Saint Vulbas // **Produire son électricité : une réelle source d'économie d'énergie** - Ainterpros du bâtiment durable
- **Guide des capteurs solaires** en Languedoc-Roussillon, CAUE de l'Aude, 2015 disponible : https://www.les-caue-occitanie.fr/sites/default/files/fichiers/ressource/field_fichiers/livret_guide_des_capteurs_2018_light.pdf
- **Guide d'intégration des installations solaires sur le bâti** dans les Hautes-Pyrénées, DDT Hautes-Pyrénées 2020, disponible : https://www.les-caue-occitanie.fr/publication/guide-dintegration-des-installations-solaires-sur-le-bati-dans-les-hautes-pyrenees
- **Guide de prise en compte de l'énergie dans les PLU,** éléments de méthode et exemples; SCOT de la Tarentaise Vanoise : https://www.tarentaise-vanoise.fr/wp-content/uploads/2018/01/Guide-PLU-ET-ENERGIE.pdf
- **Loi transition énergétique pour la croissance verte** (TECV) du 17 août 2015 : https://www.ecologie.gouv.fr/loi-transition-energetique-croissance-verte
- **Loi Energie Climat** du 8 novembre 2019 : https://www.ecologie.gouv.fr/loi-energie-climat

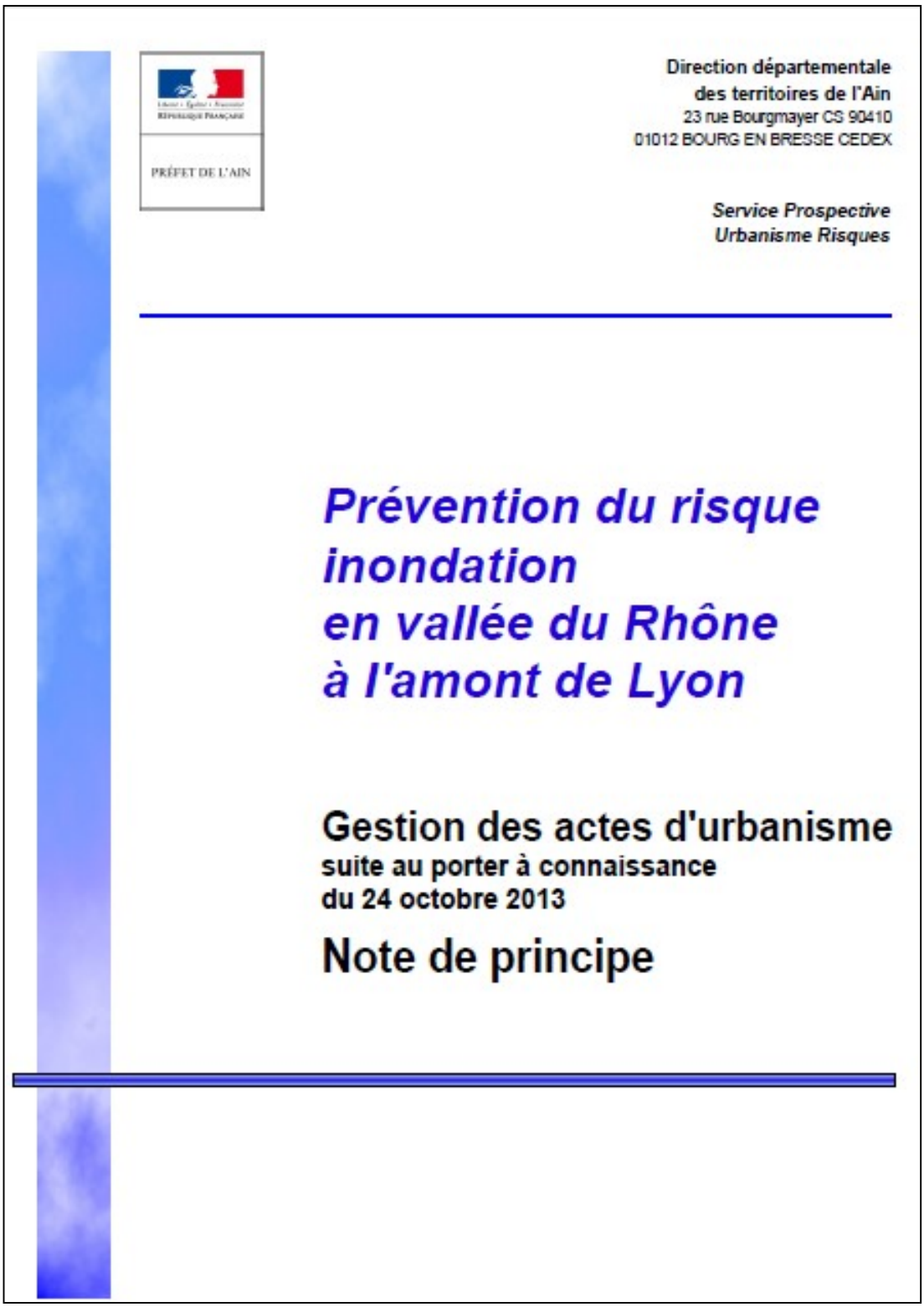
01 Ain c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Ain
34 rue Général Delestraint
01000 Bourg-en-Bresse
04 74 21 11 31
contact@caue-ain.com
www.caue01.org

BUCOPA
Château de Chazey-sur-Ain
01 150 CHAZEY SUR AIN
04 74 61 90 10
contact@bucopa.fr
https://www.bucopa.fr/

Mars 2022
Conception et réalisation : CAUE de l'Ain, SM BUCOPA
Crédits photos et illustrations : CAUE de l'Ain

Fiche 1 : Intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti

Voir le document complet en annexe du Règlement écrit



PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale
des territoires de l'Ain
23 rue Bourgmayer CS 90410
01012 BOURG EN BRESSE CEDEX

Service Prospective
Urbanisme Risques

Prévention du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon

Gestion des actes d'urbanisme
suite au porter à connaissance du 24 octobre 2013

Note de principe

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'AIN

Direction départementale
des territoires de l'Ain
23 rue Bourgmayer CS 90410
01012 BOURG EN BRESSE CEDEX

Service Prospective
Urbanisme Risques

Prévention du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon

Gestion des actes d'urbanisme

suite au porter à connaissance du 24 octobre 2013

Note de principe

Sommaire

1. Le contexte....3
1.1. Les outils existants....3
1.2. Le nouvel aléa de référence....3
1.3. Les conséquences....4
2. Les principes généraux....4
3. La définition des espaces....5
3.1. Les champs d'expansion des crues....5
3.2. Les espaces urbanisés....6
3.2.1. Les centres urbains....6
3.2.2. Les autres zones urbanisées....6
4. L'application des principes....7
4.1. Dans les zones d'expansion des crues (ZEC)....7
4.2. Dans les centres urbains....8
4.2.1. Dans les territoires où le niveau d'eau est supérieur ou égal à 1 m....8
4.2.2. Dans les territoires où le niveau d'eau est inférieur à 1m....8
4.2.3. Quelle que soit la hauteur d'inondation....8
4.3. Dans les autres zones urbanisées....9
4.3.1. Dans les territoires où le niveau d'eau est supérieur ou égal à 1 m....9
4.3.2. Dans les territoires où le niveau d'eau est inférieur à 1m....9
4.4. Les zones situées derrière les digues....10
4.4.1. Dans le cas général....10
4.4.2. Inondation par remontée par l'aval....10
4.5. Principes relatifs à des aménagements particuliers....11
4.5.1. Remblais....11
4.5.2. Infrastructures publiques et équipements nécessaires aux services publics....11
4.5.3. Établissements particuliers....11
4.5.4. Établissements recevant du public (ERP)....11
4.5.5. Parkings souterrains....11
4.5.6. Campings et aires d'accueil des gens du voyage....12
4.5.7. Aménagements portuaires ou spécifiquement liés au fleuve....12
4.6. Tableau récapitulatif....13
4.6.1. Pour la crue de référence....13
4.6.2. Entre enveloppes des crues de référence et exceptionnelle....13
GLOSSAIRE....14

1. Le contexte

1.1. Les outils existants

La cartographie réglementaire du risque inondation en vallée du Rhône à l'amont de Lyon est actuellement assurée par des plans de prévention des risques d'inondation (PPRi) ou par le plan de surfaces submersibles (PSS) créé par décret du 16 août 1972.

Suite aux crues de décembre 2003, l'État, les régions et la compagnie nationale du Rhône (CNR) ont contractualisé un partenariat « plan Rhône » dont le volet inondations vise à mettre en œuvre une stratégie de prévention sur l'ensemble du bassin. Un des premiers chantiers a été de bâtir, à l'échelle du fleuve, une doctrine commune pour l'élaboration des plans de prévention des risques d'inondation (PPRi), validée en juin 2006 et diffusée à l'ensemble des communes riveraines en avril 2007.

A l'amont du Grand Lyon, la mise en œuvre de cette doctrine Rhône nécessite la mise à jour des documents règlementaires existants.

En effet, le PSS de 1972 répond en partie aux préconisations de la doctrine Rhône puisque l'aléa retenu s'appuie sur les crues historiques de 1928 et 1944. Mais sa zone réglementée ne tient pas compte des aménagements CNR réalisés postérieurement. En outre, ses dispositions n'ont pas la capacité réglementaire suffisante pour assurer un bon niveau de prévention.

1.2. Le nouvel aléa de référence

En application de la doctrine Rhône, la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Rhône-Alpes, DREAL de bassin, a finalisé en 2008, avec les directions départementales des territoires (DDT) de Haute-Savoie, Savoie, Ain, Isère et Rhône, des scénarios de référence de crue, continus sur l'ensemble du linéaire rhodanien à l'amont de l'agglomération lyonnaise.

- **L'aléa de référence** sur le Rhône amont est défini comme l'évènement ayant connu le débit le plus fort des crues de 1928, 1944 et 1990 modélisé aux conditions actuelles d'écoulement, avec des conditions de fonctionnement des ouvrages CNR bien identifiées. Il s'agit donc d'une crue estimée par des moyens informatiques fiables ; elle est fondée sur des crues réelles, d'occurrence environ centennale suivant les tronçons, et suffisamment renseignées pour être prises comme référence.

  C'est sur cet aléa que s'appuient désormais l'essentiel des mesures de prévention du risque inondation, en particulier les plans de prévention des risques (PPRi).
- **L'aléa exceptionnel** est défini de la même façon par la modélisation d'une crue dont le débit est d'occurrence millennale.

  La prise en compte de l'aléa exceptionnel dépassant la crue de référence pourra déterminer des prescriptions particulières pour l'implantation d'établissements sensibles ou contribuant à la gestion de crise.

Ces nouveaux aléas se traduisent par de nouvelles enveloppes et hauteurs de submersion, ce qui entraine la modification des surfaces classées en zone inondable, et la modification des niveaux d'aléas.

Rappel sur la notion de crue centennale : on qualifie de crue centennale ou crue de retour 100 ans (notée Q100), une crue qui a une probabilité de 1 % d'être atteinte ou dépassée chaque année. Il s'agit d'une notion statistique fondée sur les évènements passés et des simulations théoriques. Cela ne signifie pas qu'elle se produit une fois tous les 100 ans, ou une fois par siècle. On dit aussi :

fréquence	biennale - Q2	quinquennale - Q5	décennale - Q10	vingtennale- Q20	millennale - Q1000
probabilité	1 / 2	1 / 5	1/10	1/20	1/1000

1.3. Les conséquences

La connaissance de l'aléa de référence peut avoir deux conséquences selon la situation de départ.

- 1er cas - communes disposant d'un PPR approuvé : si le nouvel aléa est sensiblement différent de celui sur lequel a été établi le PPR, ce dernier sera révisé. Si le nouvel aléa est conforme à celui du PPR, celui-ci ne sera pas remis en cause ; il pourra le cas échéant être modifié pour des adaptations légères.

- 2ème cas - communes couvertes par le PSS : celui-ci demeure en vigueur ; cependant il est fondé sur des considérations techniques qui ne sont plus valides, du fait des aménagements hydrauliques postérieurs de la CNR. Le nouvel aléa, tel qu'il est porté à connaissance, non seulement s'appuie sur des études plus précises mais surtout intègre les ouvrages qui ont profondément modifié le lit du fleuve. Il constitue donc la connaissance de référence, notamment lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. En premier lieu, la cote de référence à respecter et l'enveloppe de la zone inondable sont celles de l'aléa porté à connaissance. La co-existence du PSS et du nouvel aléa est appelée à perdurer jusqu'à l'approbation d'un PPR établi sur ce nouvel aléa et venant se substituer au PSS existant.

La révision des PPR existants ou l'approbation de nouveaux PPR se substituant au PSS, ne peuvent être réalisées instantanément. En effet elles requièrent des travaux de terrain et de cartographie, des démarches de concertation avec les communes, des procédures de consultation (enquête publique notamment), des décisions administratives.

Il est donc nécessaire de **clarifier les dispositions à appliquer en matière d'autorisation d'urbanisme durant la période qui s'étend du porter à connaissance de l'aléa jusqu'à l'approbation de nouveaux PPR se substituant au PSS. C'est l'objet de la présente note.**

Les documents réglementaires en vigueur (PPRI, PSS) demeurent valides. Cependant, les éléments de la présente note relatifs à la détermination et la prise en compte de l'aléa, doivent s'imposer.

Sur la base de la nouvelle connaissance de l'aléa et pendant la période transitoire, l'application des principes posés par la présente note pourra s'appuyer sur le recours à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme. Pour réduire les risques de contentieux, les décisions doivent être clairement motivées.

Article R111-2 du code de l'urbanisme

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

2. Les principes généraux

Les principes qui président à la gestion de la période transitoire sont les suivants :

- **La préservation des champs ou zones d'expansion des crues (ZEC**, voir définition § 3.1) : très étendus, ces territoires ont été fortement réduits et aménagés par l'homme au cours du XX° siècle. Ils constituent un enjeu essentiel pour la vallée du Rhône. Quel que soit le niveau de l'aléa, le territoire qui peut servir à l'expansion des crues doit être préservé.
- **L'obligation de ne pas augmenter la vulnérabilité** par de nouveaux projets. Il s'agit :
  - **d'assurer la sécurité des personnes :** la prévision des crues permet de limiter le risque pour les vies humaines. Cependant les implantations humaines dans les zones les plus exposées doivent rester l'exception.

- **de limiter les dommages aux biens et les perturbations aux activités sociales et économiques**. L'étendue et la durée des inondations sont susceptibles d'altérer fortement le fonctionnement économique et social du territoire : destruction des équipements publics, de production et de commerce, arrêt prolongé des activités, perturbation des déplacements, etc.

– **La réduction de la vulnérabilité de l'existant :** des mesures de réduction de la vulnérabilité du bâti sont recommandées dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.[1]

– **L'affichage des zones submersibles derrière les digues :** les zones protégées par les digues restent potentiellement inondables par une crue d'une intensité supérieure à celle pour lesquelles elles sont dimensionnées, ou en cas de défaillance. Dans ces circonstances, l'inondation est généralement très grave. Afin d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter les dommages, et en l'absence de garantie à long terme sur la pérennité des ouvrages, les zones non urbanisées et protégées par des digues doivent être préservées. En zone urbanisée, les constructions peuvent être autorisées sous conditions, en fonction du niveau de risque.
Les ouvrages CNR relevant des secteurs en retenue de l'aménagement hydroélectrique, assimilables à des barrages et réputés résistants à la crue de référence, **font l'objet d'un traitement particulier** précisé au § 4.4.

Les autres réglementations applicables (code de l'environnement notamment les articles L.214-1 et suivants, code de l'urbanisme, code de la construction et de l'habitation, etc.) continuent évidemment à s'appliquer.

L'application de ces principes dans les zones d'expansion des crues et les espaces urbanisés nécessite d'en rappeler la définition.

3. La définition des espaces

Les espaces sont définis en fonction de l'occupation réelle du sol.

3.1. Les champs d'expansion des crues

Le guide méthodologique des plans de prévention des risques naturels d'inondation, élaboré par le ministère de l'Écologie, définit les champs ou zones d'expansion des crues (**ZEC**) à préserver comme « *des secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés, et où la crue peut stocker un volume d'eau important, comme les terres agricoles, les espaces verts urbains et péri-urbains, les terrains de sports, les parcs de stationnement, etc*. »

> Un champ d'expansion de crue se définit avant tout par le fait qu'il constitue une zone de stockage d'eaux de crue.
>
> Son caractère peu ou pas urbanisé s'apprécie au regard de la réalité physique des lieux, et non par leur classement dans les documents d'urbanisme (PLU, carte communale) en zone urbaine ou urbanisable, ni par leur desserte par les équipements, voiries ou réseaux divers.

Parmi ces champs d'expansion de crues, des zones se distinguent par leur importance à l'échelle du bassin. Elles peuvent recouvrir des vastes superficies et stocker des volumes d'eau considérables. Leur effet de réduction de la gravité des débordements est majeur et stratégique. Leur préservation est donc prioritaire pour leur rôle essentiel d'écrêtement des crues.

Sur le territoire concerné à l'amont de Lyon, il s'agit de la plaine de Chautagne et du lac du Bourget, du marais de Lavours, du secteur Brangues, Le Bouchage et St Benoit, de la confluence de l'Ain, et de la plaine de Miribel-Jonage.

1 Voir notamment le guide "La mitigation en zone inondable. Réduire la vulnérabilité des biens existants " édité en mars 2005 par le MEDD et téléchargeable sur le site internet http://catalogue.prim.net/Risque naturel/inondation.

3.2. Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés s'apprécient en fonction **de la réalité physique des lieux** complétée, en cas de besoin, par différents critères d'urbanisme : nombre de constructions existantes, distance du terrain en cause par rapport au bâti existant, contiguïté avec des parcelles bâties, niveau de desserte par les équipements, etc.

Le périmètre de ces espaces se limite au « strictement urbanisé » et exclut donc les zones dites urbanisables.

> La présence d'un habitat groupé ou la desserte par les équipements, voiries ou réseaux divers n'impliquent pas l'intégration de la zone dans les espaces urbanisés.
>
> De même, le classement en zone dite « urbanisable » dans les documents d'urbanisme (PLU, carte communale), ou en zone bleue des PPRi ne conduit pas au classement systématique en espace urbanisé.

A l'intérieur des espaces urbanisés, une distinction est faite entre les **centres urbains** et **les autres zones urbanisées** (zones strictement résidentielles, industrielles, commerciales ou mixtes voire en mutation).

3.2.1. Les centres urbains

Les centres urbains ou centres anciens sont définis en fonction de quatre critères :

- leur histoire (caractère apprécié par rapport à l'âge du bâti et la structure du tissu urbain),
- une occupation du sol de fait importante (emprise au sol et densité des constructions),
- une continuité bâtie (bâtiments mitoyens implantés en alignement de la rue),
- et la mixité des usages entre logements, commerces et services (mise en évidence des rues commerçantes, des zones de chalandise, etc.).

Cette zone correspond à une zone de fort enjeu pour la commune, dont il est nécessaire de permettre l'évolution tout en prenant en compte l'aléa inondation.

3.2.2. Les autres zones urbanisées

Les **autres zones urbanisées** sont les espaces correspondant :

- aux zones d'urbanisation ancienne ou récente, sans continuité du bâti,
- aux zones strictement résidentielles ou d'activités : ce sont le plus souvent des zones d'extension urbaine moins denses que les centres,
- aux dents creuses, friches urbaines ou industrielles, espaces en cours d'aménagement pour lesquels un arrêté d'autorisation d'urbanisme a été pris (ZAC, ZI, lotissements…) : ce sont le plus souvent les espaces non bâtis d'une superficie réduite (autres que les espaces verts, les stades, les cimetières, etc.).

4. L'application des principes

L'essentiel des mesures réglementaires prévues par les PPRi ne concerne que l'enveloppe de la crue de référence. Seuls quelques aménagements spécialisés sont réglementés entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe de la crue exceptionnelle (cf. § 4.5).

Les dispositions de cette note suivent le même principe : **dans ce chapitre 4, sauf mention contraire, elles s'appliquent sur les territoires couverts par la crue de référence. La cote de référence est celle de la crue de référence modélisée.**

La cote altimétrique à l'emplacement du projet s'obtient par interpolation linéaire (application de la règle de 3) à partir des cotes figurant, sur les plans joints au porter à connaissance, au niveau des deux droites de projection qui encadrent le projet.

Dans le cas particulier ou le projet est situé dans une zone de remontée par l'aval, la cote de référence à prendre en compte est la cote indiquée au point d'entrée sur le plan de zonage.

Les aménagements qui seraient réalisés en zone inondable doivent prendre en compte les effets prévisibles des crues, dans leur conception, leur réalisation et leur fonctionnement, afin de limiter au maximum les dommages subis ou provoqués par les crues.

Certains équipements ou aménagements font l'objet de dispositions particulières figurant au § 4.5 ci-après. Il s'agit des projets suivants :

- remblais,
- établissements recevant du public,
- parkings souterrains,
- campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- infrastructures publiques et équipements nécessaires au service public,
- infrastructures portuaires, aménagements spécifiquement liés au fleuve Rhône et espaces de plein air,
- établissements publics nécessaires à la gestion d'une crise, établissements sensibles, et installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) .

D'une manière générale, pour toute intervention sur un bâtiment existant, il est souhaitable de mettre en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité des biens.

4.1. Dans les zones d'expansion des crues (ZEC)

Le principe qui prévaut est celui de **l'inconstructibilité.**

Quelque soit le niveau d'aléa de référence, toute construction nouvelle est interdite sauf :

- les **bâtiments agricoles** (ouverts sur au moins deux côtés) sous réserve :
  - d'être liés et indispensables aux exploitations agricoles existantes et sans alternative hors zone inondable ou dans une zone soumise à un aléa moindre,
  - que les biens abrités soient situés au-dessus de la cote de référence ou qu'ils puissent être évacués rapidement ; l'évacuation doit être possible dès l'alerte de crue génératrice de débordement important susceptible d'avoir un impact significatif sur la vie collective et la sécurité des biens et des personnes (niveau de vigilance orange de Vigicrues).
- les **reconstructions après démolition** sous réserve :
  - que soient mises en œuvre des mesures de réduction de vulnérabilité,
  - que la cote du plancher (fonctionnel comme habitable) respecte la cote de référence,
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni d'augmentation de la vulnérabilité,
  - qu'il n'y ait pas d'augmentation de surface et de volume.

La reconstruction après sinistre n'est en revanche pas autorisée si la destruction est consécutive à une inondation.

L'extension des bâtiments existants est interdite sauf si :

- elle est inférieure à 20 m² d'emprise au sol,
- elle n'entraîne pas de création de logement ou d'hébergement supplémentaire,
- le plancher de l'extension affectée à l'usage de logement ou d'hébergement est situé au-dessus de la cote de référence.

Le changement de destination dont l'objet est la création d'un logement ou d'un hébergement est interdit. Tout autre changement de destination doit impliquer une diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes.

4.2. Dans les centres urbains

Le principe qui prévaut est la **constructibilité avec prescription.**

La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre** est autorisée. La nouvelle construction sera établie de manière à limiter la vulnérabilité notamment en prenant en compte la cote de référence pour l'implantation du premier plancher de la construction .

Le maître d'ouvrage devra prendre en compte l'inondabilité de son bâtiment et adapter les équipements/installations de sa construction pour en limiter la vulnérabilité ainsi que celle de ses occupants face au risque d'inondation.

4.2.1. Dans les territoires où le niveau d'eau est supérieur ou égal à 1 m

Les constructions nouvelles sont **interdites** sauf :

- en cas d'opération de renouvellement urbain s'inscrivant dans la continuité de service et de vie,
- en cas de reconstruction après démolition sous réserve de mise en œuvre de mesures de limitation de vulnérabilité.

Dans les cas où les constructions sont autorisées, le niveau du plancher habitable ou fonctionnel devra être situé au-dessus de la cote de référence.

4.2.2. Dans les territoires où le niveau d'eau est inférieur à 1m

Les constructions nouvelles dont le premier plancher habitable ou fonctionnel est situé au-dessous de la cote de référence **sont interdites**.

4.2.3. Quelle que soit la hauteur d'inondation

Sous réserve de non-augmentation du nombre de logements ou hébergements pour tout niveau de plancher situé au-dessous de la cote de référence, sont autorisés :

- les changements de destination quelque soit le niveau du futur plancher fonctionnel, la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ne devant pas être aggravées.
- l'extension, à la condition qu'elle s'inscrive dans la continuité du service et de vie du centre urbain, et que le projet s'accompagne de mesures visant à réduire la vulnérabilité globale (bâti existant et extension).

4.3. Dans les autres zones urbanisées

4.3.1. Dans les territoires où le niveau d'eau est supérieur ou égal à 1 m

Le principe qui prévaut est celui de **l'inconstructibilité.**

Toute construction nouvelle est interdite sauf :

– les **bâtiments agricoles** (ouverts sur au moins deux côtés) sous réserve :
  • d'être liés et indispensables aux exploitations agricoles existantes et sans alternative hors zone inondable ou dans les territoires où le niveau d'eau calculé pour la crue de référence est inférieur à 1 m,
  • que les biens abrités soient situés au-dessus de la cote de référence ou qu'ils puissent être évacués rapidement. L'évacuation doit être possible dès l'alerte de crues génératrices de débordements importants susceptibles d'avoir un impact significatif sur la vie collective et la sécurité des biens et des personnes (niveau de vigilance orange de Vigicrues).

– les **reconstructions après démolition** sous réserve :
  • que soit mises en œuvre des mesures de réduction de vulnérabilité,
  • que la cote du plancher respecte la cote de référence,
  • qu'il n'y ait pas de changement de destination ni d'augmentation de la vulnérabilité,
  • qu'il n'y ait pas d'augmentation de surface et de volume.

  La reconstruction après sinistre n'est en revanche pas autorisée si la destruction est consécutive à une inondation.

– l'**extension des bâtiments existants** si :
  • elle est inférieure à 20 m² d'emprise au sol,
  • elle n'entraîne pas de création de logement ou d'hébergement supplémentaire,
  • le plancher de l'extension affectée à l'usage de logement ou d'hébergement est situé au-dessus de la cote de référence.

Le changement de destination dont l'objet est la création d'un logement ou d'un hébergement est interdit. Tout autre changement de destination doit impliquer une diminution de la vulnérabilité des biens et des personnes.

4.3.2. Dans les territoires où le niveau d'eau est inférieur à 1m

Le principe qui prévaut est la **constructibilité avec prescription.**

Toute construction nouvelle dont le plancher est situé au dessous de la cote de référence est interdite sauf :

– les **bâtiments agricoles** (ouverts sur au moins deux côtés) sous réserve :
  • d'être liés et indispensables aux exploitations agricoles existantes et sans alternative hors zone inondable,
  • que les biens abrités soient situés au-dessus de la cote de référence ou qu'ils puissent être évacués rapidement. L'évacuation doit être possible dès l'alerte de crues génératrices de débordements importants susceptibles d'avoir un impact significatif sur la vie collective et la sécurité des biens et des personnes (niveau de vigilance orange de Vigicrues).

– les **reconstructions après démolition** sous réserve :
  - que soit mises en œuvre des mesures de réduction de vulnérabilité,
  - que la cote du premier plancher (fonctionnel comme habitable) respecte la cote de référence,
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni d'augmentation de la vulnérabilité,
  - qu'il n'y ait pas d'augmentation de surface et de volume.

Pour les constructions existantes, l'augmentation du nombre de logements ou hébergements est interdite pour tout niveau de plancher situé au-dessous de la cote de référence.

A cette condition sont autorisés :

– les changements de destination quelque soit le niveau du futur plancher fonctionnel, la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens ne devant pas être aggravée.

– les extensions que si tout plancher de l'extension situé au-dessous de la cote de référence n'est pas affecté à l'usage de logement ou d'hébergement.

Le projet doit s'accompagner de mesures visant à réduire la vulnérabilité globale (bâti existant et extension) pour toute extension de plus de 20 m².

4.4. Les zones situées derrière les digues

4.4.1. Dans le cas général

Une digue protège la zone de l'inondation sans communication avec le fleuve :

– soit la digue est un ouvrage de protection assimilé à un barrage (cas des digues CNR dites millénales) ; l'urbanisation est alors interdite sur une **bande de sécurité de 100 m** en arrière du contre-canal ; pour les établissements sensibles ou de secours, cette interdiction est étendue à toute la zone inondable à l'arrière de la digue.
  Toutefois, dans quelques cas particuliers, la non-submersion de la zone est conditionnée au fonctionnement d'ouvrages de relèvement des eaux arrivant du bassin versant, qui peuvent connaître des défaillances. Dans ces cas la zone sera considérée inondable de la même façon que si il n'y avait pas de digue et avec application des règles attachées à la bande de sécurité ;

– soit la digue n'est pas assimilée à un ouvrage de type barrage ; la digue est considérée comme non résistante à la crue de référence jusqu'à présentation d'éléments techniques permettant de revenir sur ce classement. L'urbanisation est alors réglementée comme s'il n'y avait pas de digue.

4.4.2. Inondation par remontée par l'aval

Les eaux de crue peuvent gagner des terrains protégés par un ouvrage (digues CNR dites millénales), soit par un cours d'eau (ou une communication avec le fleuve sous la digue), soit par un déversoir. Dans ces cas, l'inondabilité de la zone est avérée. La cote de référence, les principes de règlementation de l'urbanisation sont à prendre en compte dans les mêmes conditions que précédemment (§ 4.2, 4.3 et 4.4).

4.5. Principes relatifs à des aménagements particuliers

4.5.1. Remblais

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent aux territoires couverts par les crues de référence ET exceptionnelle.

La règle générale est l'interdiction des remblais. Dans le cadre d'un aménagement autorisé, le remblai est réalisé avec la plus grande transparence hydraulique et avec compensation cote pour cote, dans le respect du SDAGE Rhône-Méditerranée approuvé par le préfet de bassin le 20 novembre 2009.

Pour les aménagements et équipements de faible emprise ainsi que pour les habitations particulières, les remblais sont limités aux accès.

4.5.2. Infrastructures publiques et équipements nécessaires aux services publics

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent aux territoires couverts par les crues de référence ET exceptionnelle.

Les travaux d'infrastructures publiques et les équipements nécessaires aux services publics sont admis si leur réalisation en zone non inondable ou moins inondable est jugée non pertinente après justification technico-économique. Les éventuels remblais nécessaires obéissent aux dispositions de l'alinéa précédent.

Dans le cadre de la réalisation de ces opérations, seules les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de l'infrastructure sont autorisées.

4.5.3. Établissements particuliers

Les dispositions du présent alinéa s'appliquent aux territoires couverts par les crues de référence ET exceptionnelle.

Il s'agit des établissements publics nécessaires à la gestion d'une crise, des établissements sensibles, ou des installations relevant de la règlementation installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude (ICPE AS).

La création, la reconstruction et l'extension de ces établissements sont interdites, sauf à démontrer qu'une implantation alternative hors zone inondable n'est pas envisageable (exception non acceptée pour les ICPE AS).

L'aménagement (sans extension et sans augmentation de capacité) des installations existantes est admis à condition qu'il soit accompagné de mesures visant à améliorer la sécurité des personnes et à réduire la vulnérabilité des biens. En particulier, les projets en lien avec la mise aux normes de ces établissements sont possibles.

4.5.4. Établissements recevant du public (ERP)

La création des ERP de catégorie 1, 2 et 3 au sens de l'article R.123-19 du code de la construction et de l'habitation est interdite en zone inondable de la crue de référence.

L'extension et l'aménagement des ERP existants de catégorie 1, 2 et 3, à l'exception des établissements sensibles traités dans le paragraphe ci-dessus, sont admis sous réserve :

- de rester dans la même catégorie d'ERP notamment en terme de capacité d'accueil ;
- de s'accompagner de mesures ou d'aménagements, améliorant la sécurité des personnes et diminuant la vulnérabilité des biens, sur l'ensemble de l'établissement.

4.5.5. Parkings souterrains

La création des parkings souterrains est interdite dans les territoires inondables par la crue de référence.

L'aménagement des parkings existants est admis sous réserve de ne pas augmenter leur capacité et leur terrain d'assiette dans l'enveloppe de la la crue de référence.

4.5.6. Campings et aires d'accueil des gens du voyage

La création et l'extension de capacité de campings ou d'aires d'accueil des gens du voyage sont interdites en zone inondable par la crue de référence.

Toute création nouvelle de logements est interdite. Seules les constructions strictement nécessaires à la mise aux normes de l'existant sont autorisées, en recherchant à diminuer la vulnérabilité des installations.

La création des aires dites « de grand passage » est admise sous réserve que ne soit pas prévue de construction vulnérable.

4.5.7. Aménagements portuaires ou spécifiquement liés au fleuve

Certains aménagements et constructions spécifiquement liés au fleuve Rhône, à ses berges et aux activités fluvio-portuaires, sont admis sous réserve de mettre en œuvre des mesures permettant de ne pas modifier l'écoulement des crues (transparence hydraulique) ni de réduire leur expansion.

Il s'agit notamment d'aménagements ou travaux tels que :

- des liaisons modes doux (véloroutes, voies vertes, etc.),
- des espaces verts et paysagers, des espaces de plein air,
- des projets de mise en valeur, de protection ou de restauration des espaces naturels, des écosystèmes aquatiques, des zones humides ou des formations boisées riveraines.

Dans le cadre de la réalisation de ces opérations, seules les constructions strictement nécessaires à l'exploitation de l'infrastructure sont autorisées. Les amarrages pour bateaux de plaisance, de commerce et de bateaux-logements et les infrastructures, constructions ou aménagements légers qui leur sont liés (accès, pontons) sont prévus pour résister à une crue de référence (en hauteur et vitesse).

4.6. Tableau récapitulatif

Ce tableau n'est qu'une représentation synthétique de la réglementation applicable aux projets dans les zones inondables. Il n'est pas exhaustif et ne se substitue pas aux prescriptions des chapitres précédents, lesquelles prévalent en cas de différence.

4.6.1. Pour la crue de référence

Projet		Zones d'expansion des crues	Centres urbains		Autres zones urbanisées	
Type d'intervention	**Nature du projet**	**Aléa fort ou modéré**	**Aléa fort ≥ 1 m**	**Aléa modéré < 1 m**	**Aléa fort ≥ 1 m**	**Aléa modéré < 1 m**
Construction neuve	logement, hébergement	Interdiction	Interdit sauf exception	Prescriptions	Interdiction	Prescriptions
	commerce, activité	Interdiction	Interdit sauf exception	Prescriptions	Interdiction	Prescriptions
	bâtiment agricole	Prescriptions			Prescriptions	Prescriptions
Reconstruction après démolition	Toutes destinations	Prescriptions	Prescriptions	Prescriptions	Prescriptions	Prescriptions
Extension	Toutes destinations	Si < 20 m², prescriptions	Prescriptions	Prescriptions	Si < 20 m², prescriptions	Prescriptions
Changement de destination pour	logement, hébergement	Interdiction	Prescriptions	Prescriptions	Interdiction	Prescriptions
	commerce, activité	Prescriptions	Prescriptions	Prescriptions	Prescriptions	Prescriptions
Reconstruction après sinistre	Toutes destinations	Interdiction ou prescriptions	Prescriptions	Prescriptions	Interdiction ou prescriptions	Prescriptions
Remblais		Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction	Interdiction

4.6.2. Entre enveloppes des crues de référence et exceptionnelle

Projet	Zones non urbanisées	Zones urbanisées
Cas général sauf cas ci-dessous	Admis	
Établissements de secours et de crise, établissements sensibles	Interdits sauf exception	
Installations classées soumises à autorisation avec servitude (ICPE AS)	Interdites	

GLOSSAIRE

Annexe d'une construction d'habitation : cave, sous-sol, remise, atelier, extérieurs au logement, resserre, comble et grenier aménageables, balcon, loggia et véranda.

Changement de destination : changement de l'usage d'un bâtiment. L'article R.123-9 du code de l'urbanisme définit les catégories de destination des constructions :«*[...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à* l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt*. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.[...]*»

Coefficient d'emprise au sol : quotient de la surface construite au sol par la surface d'assiette au sol (surface de l'unité foncière).

Construction à usage d'hébergement : construction destinée et utilisée pour héberger du public : hôtels, gîtes, maisons familiales, foyers, colonies de vacances, maisons de retraite, foyers pour handicapés, etc.

Construction à usage d'activité et/ou de service : construction destinée et utilisée pour des activités et/ou des services à l'exception de l'habitat et hors établissements sensibles : commerces, artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, etc.

Construction à usage de logement : construction destinée et utilisée pour du logement permanent ou non, individuel ou collectif : maisons individuelles, immeubles d'appartements, etc.

Établissement public nécessaire à la gestion d'une crise : établissement de secours, établissement utile à la sécurité civile et au maintien de l'ordre (inclut donc les mairies).

Établissement recevant du public : désigne tous les bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout-venant ou sur invitation payante ou non. Est considérée comme faisant partie du public toute personne admise dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. (*article R.123-2 du code de la construction et de l'habitation*). Les ERP peuvent être classées en catégorie suivant leur capacité d'accueil :

- Catégorie 1 : plus de 1 500 personnes
- Catégorie 2 : de 701 à 1 500 personnes
- Catégorie 3 : de 301 à 700 personnes
- Catégorie 4 : moins de 300 personnes.

Établissement sensible : établissement accueillant un public particulièrement vulnérable (crèche, école maternelle ou primaire, maison de retraites, maison pour personnes handicapées, hôpital, établissement de santé, centre pénitentiaire, etc.).

Équipement public : construction, ouvrage ou infrastructure assurant un service public : station de traitement des eaux, ouvrage EDF, etc.

Extension d'une construction : projet visant à augmenter l'emprise au sol du bâti existant à l'exception de terrasse non couverte créée au niveau du terrain naturel. La surface d'extension prend en compte l'ensemble de l'extension et non uniquement la partie située au dessous de la cote de référence.

Premier plancher fonctionnel : plancher le plus bas d'une construction à usage autre que l'habitation ou l'hébergement.

Premier plancher habitable : plancher le plus bas d'une construction à usage d'habitation comportant une ou des pièces de vie servant de jour ou de nuit telles que séjour, chambre, bureau, cuisine, salle de bains, etc.

Renouvellement urbain : forme d'évolution de la ville qui vise à renforcer l'armature urbaine existante, notamment les centres-villes et les pôles urbains prioritaires. Par un phénomène de redensification, la ville évolue sur elle-même et sa croissance se fait sur le tissu urbain pré-existant.

Sinistre : selon la jurisprudence la notion de sinistre relève de circonstances particulières telles que l'incendie, la tempête, l'attentat… (CE 26 juillet 1996 – CE 30 décembre 2002 – CE 5 mars 2003).

Surface habitable : surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres (article R.112-2 du code de la construction et de l'habitation). **Ne sont pas prises en compte :** les superficies de combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, autres volumes vitrés, locaux communs, et autres dépendances du logement ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Unité foncière : ensemble des parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire.

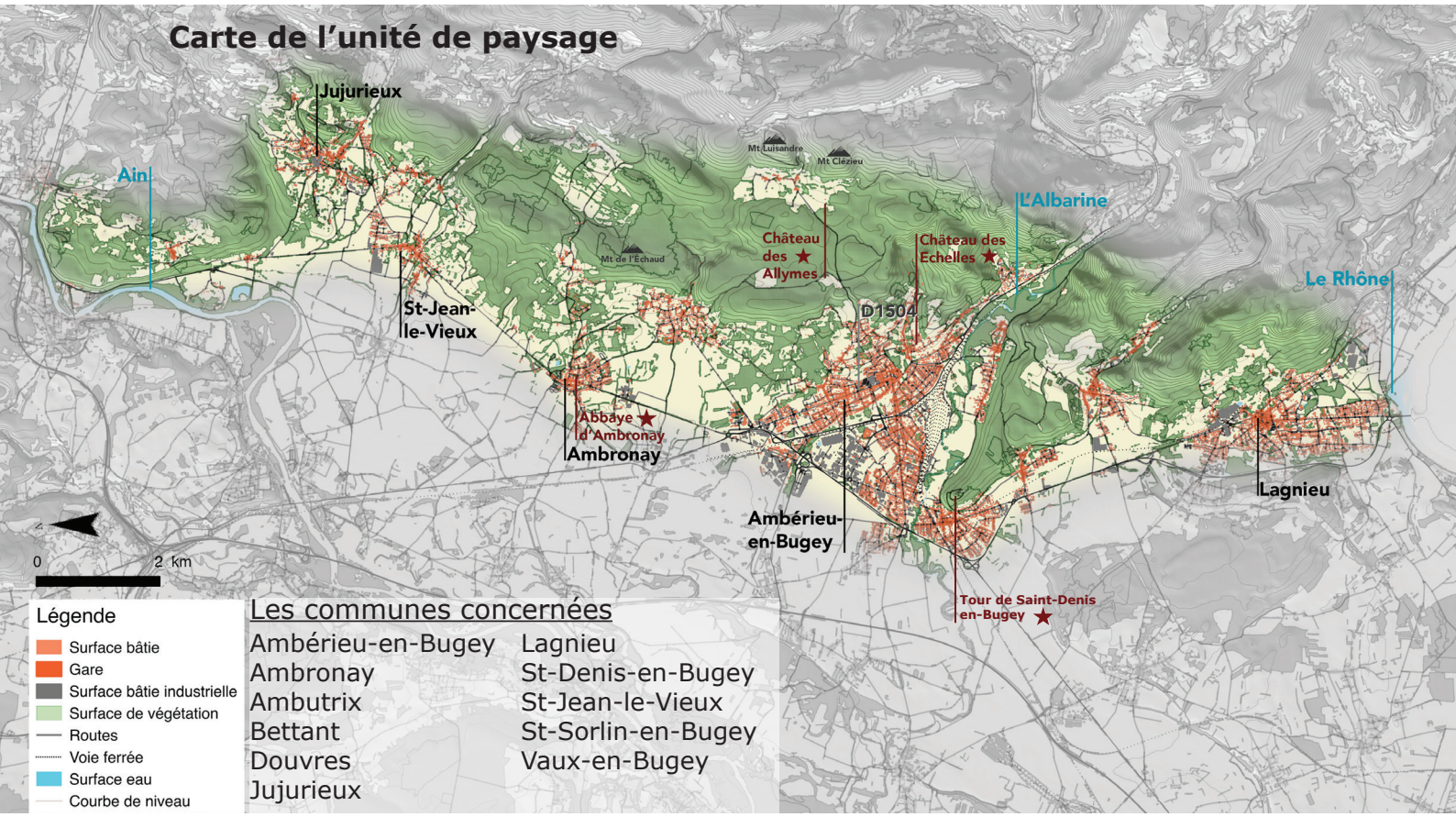
Vulnérabilité : au sens le plus large, exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux (doctrine Rhône). Réduire / augmenter la vulnérabilité revient à réduire / augmenter le nombre de personnes et/ou la valeur des biens exposés au risque.

Les contreforts du Bugey

Ce paysage de piémont est boisé sur les hauteurs et urbanisé en contrebas. Les villes et villages, installés en pied de pente sont largement exposés à la vue et surplombent la plaine cultivée.

Recommandations de paysage et d'architecture

Carte de l'unité de paysage



Les communes concernées

Ambérieu-en-Bugey
Ambronay
Ambutrix
Bettant
Douvres
Jujurieux
Lagnieu
St-Denis-en-Bugey
St-Jean-le-Vieux
St-Sorlin-en-Bugey
Vaux-en-Bugey

CAUE de l'AIN
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Ain
BUCOPA

Qu'est-ce que cette charte ?

La charte du paysage BUCOPA traduit une volonté politique de faire du paysage une préoccupation transversale et permanente, présente dans toutes les politiques sectorielles (aménagement, urbanisme, environnementales, touristiques et culturelles ...).

Cette charte résulte d'**une démarche co-construite** entre les acteurs du territoire par le biais de différentes instances et de différents outils. Elle a vu le jour dans le cadre de la révision du SCoT BUCOPA au cours de laquelle le syndicat mixte a souhaité forger une stratégie ambitieuse autour des paysages.

En formulant des objectifs de qualité paysagère, la loi inscrit désormais la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme dans une approche transversale, concrète et opérationnelle qui ne se limite pas à la préservation des paysages remarquables.

Les paysages sont en effet modelés au fil du temps par les interactions entre l'homme et son milieu. Ils reflètent ainsi le fonctionnement et l'évolution d'une société, leur perception et leur prise en compte évoluent aussi à travers les époques. Aujourd'hui, dans un contexte concurrentiel entre territoires, **la qualité des paysages participe grandement à la valorisation et à l'attractivité de ceux-ci.**

Le syndicat mixte BUCOPA a fait appel au CAUE pour mener à bien cette démarche globale qui consiste à mettre le paysage au coeur des projet d'aménagement du territoire.
Trois séquences ont rythmé cette démarche entre le printemps 2016 et l'automne 2017.

1 Les RandoSCoT BUCOPA

La RandoSCot est une démarche participative, associant une équipe d'élus, qualifiés d'«arpenteurs».

Les parcours « sur le terrain » pendant deux premiers jours, ponctués de rencontres et de lectures de paysage, suivis par une séance de retour d'expérience, ont permis les échanges riches entre élus et techniciens.

Les deux randos :
S'approprier les paysages

2 Les ateliers de travail

À la suite des journées de RandoSCoT, le syndicat mixte BUCOPA a organisé deux ateliers de travail dont l'objectif a été d'apprendre à tirer parti du paysage pour conduire vos projets.

«Le paysage comme moteur de projet»

Par groupes, les élus se sont emparés d'une unité de paysage du territoire à travers une série d'exercices :
- Un état des lieux cherchant à partager vos connaissances et l'objectif de qualité de paysage.
- Un cas pratique visant à concilier projets et objectifs de qualité de paysage.
- Une restitution collective afin de partager cette soirée de travail.

« Quand les élus parlent aux experts»

Après un travail de synthèse le projet de paysage des élus a été présenté au paysagiste-conseil et à l'architecte-conseil de la DDT. Ces experts ont alors complété, questionné et élargi les sujets abordés afin d'accompagner les réflexions sur la qualité du cadre de vie.

L'atelier de travail :
Travailler sur un cas d'école

3 La charte de qualité de paysage et d'architecture

Vous trouvez ici :

- La synthèse de l'atelier de travail concernant l'unité de paysage des Contreforts du Bugey

- Une série de fiches de recommandations visant à répondre à l'objectif de qualité de paysage et d'architecture concernant l'unité des Contreforts du Bugey

Objectif de qualité : **Organiser l'urbanisation sur les contreforts**

Synthèse du travail des élus sur le cas d'école d'Ambutrix

Unité de paysage des Contreforts du Bugey

Schéma de synthèse du plan réalisé par un groupe d'élus

L'ambition des élus pour l'unité de paysage :
«Concentrer les nouveaux logements au cœur des villages et rétablir un équilibre entre forêt, vignoble et agriculture».

Projet de paysage proposé par les élus
À Ambutrix

* Circuler et se rassembler dans le village.
Définir la D1075 comme une limite à ne plus franchir.
Accompagner le Buizin d'une voie douce en pied de pente (parcours pédagogique, belvédère sur le village et la plaine,...).

* Tenir les champs au pied d'Ambutrix.
Préserver les parcelles agricoles offrant des vues sur la silhouette du village et sur la plaine.
Rétablir un équilibre entre «forêt, vignoble et champs».

* Habiter proche des centres villes.
Installer quelques logements groupés sur les hauteurs du village ancien.
Dessiner un nouveau quartier dans le prolongement du tissu pavillonnaire existant.
Créer un nouveau parc faisant la transition entre le nouveau quartier et le nouveau centre du village.

Retours «d'experts»:

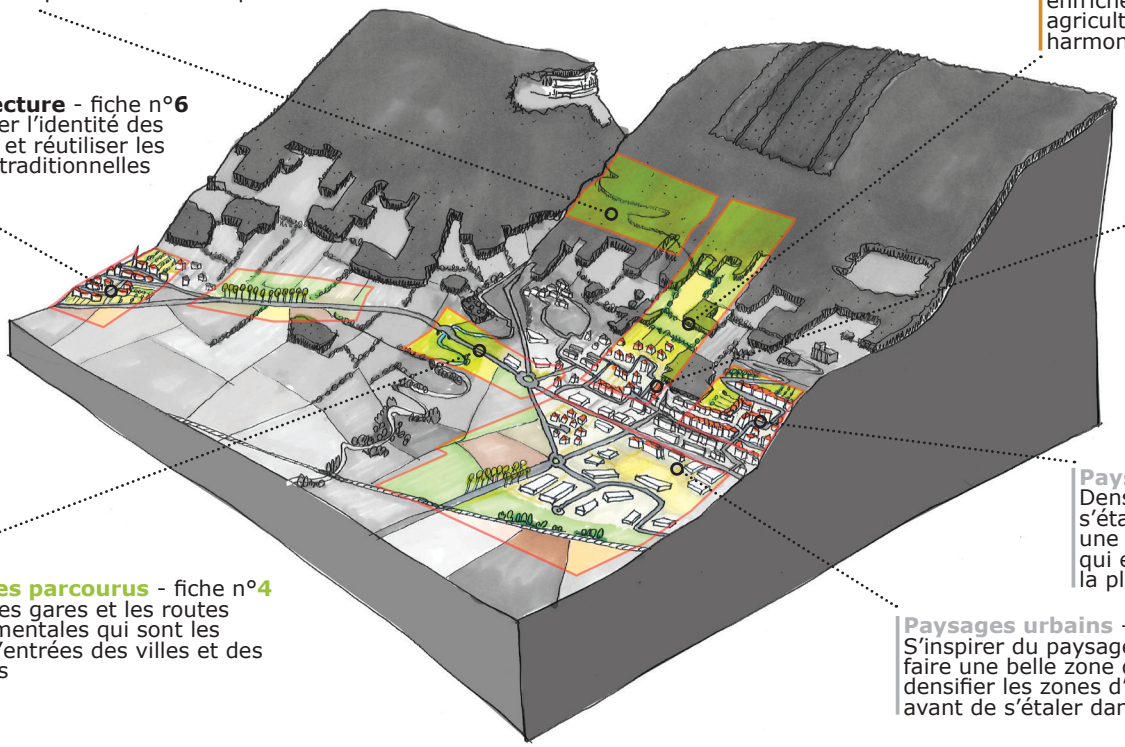
- Ce projet est un bon exemple de compréhension de **l'enjeu de constructibilité dans la pente.** Il faut penser à **l'accessibilité des véhicules**, la **création de nouveaux espaces publics** et du **lien avec la centralité historique du village**.

- Le projet proposé permet un **travail important sur la silhouette du village** et donc une **maitrise de l'image de la commune. S'appuyer sur l'existant construit et naturel va permettre de dessiner et prolonger la silhouette du village.**

- La question des **franges et des lisières** se pose, il est important de **travailler sur les lisières des anciens et nouveaux quartiers pour offrir une cohérence d'ensemble** et surtout que cela s'intègre à la silhouette du village.

- Il est nécessaire **d'imaginer l'évolution de la commune sur un temps beaucoup plus long** et surtout **sur une plus large échelle.**

Les fiches de recommandation



Recommandations Paysage

Paysages Urbains

- Densifier les bourgs avant de s'étaler dans la plaine ..... p. 5
- S'inspirer du paysage pour faire une belle zone d'activités ..... p. 7

Paysages Ruraux

- Dessiner les espaces de transition entre les bourgs et leurs abords (plaine et montagne) ..... p. 9

Paysages Parcourus

- Choyer les gares et les routes départementales qui sont les portes d'entrées des villes et des paysages ..... p. 11
- Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères ..... p. 13

Recommandations Architecture

- Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles ..... p. 15
- Valoriser l'architecture traditionnelle ..... p. 17

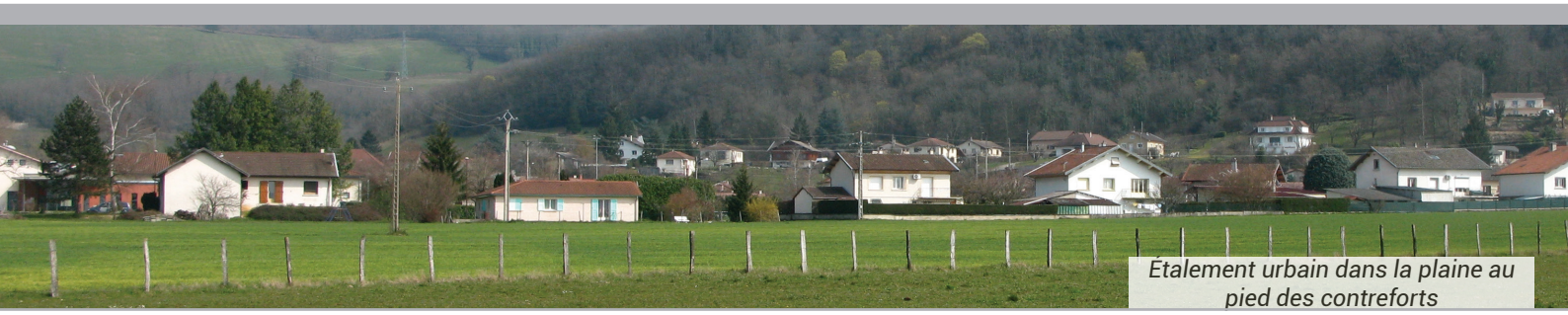
Objectif de qualité : Organiser l'urbanisation sur les contreforts

Préconisation:
Densifier les bourgs avant de s'étaler dans la plaine

Unité de paysage des Contreforts du Bugey

Cf. Fiches Architecture n°6 et n°7

Fiche n° 1



Étalement urbain dans la plaine au pied des contreforts

Contexte

Les villes et villages des contreforts se sont installés historiquement aux débouchés des vallons qui ponctuent les contreforts.
Implantés à la rupture de pente entre plaine et montagne, ils sont aujourd'hui soumis à une pression foncière et voient s'étendre l'urbanisation notamment dans la plaine agricole.

Afin de faire valoir le paysage de ces contreforts, il est nécessaire d'anticiper et dessiner des limites à l'étalement urbain afin d'organiser au mieux l'urbanisation de ceux-ci.

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?
Comment dessiner ces nouveaux paysages ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte **l'objectif de qualité lors de l'aménagement de nouveaux quartiers ?**
- Quels sont **les éléments structurant du paysage qui définissent les limites** à ces nouvelles extensions ? Quelles en sont **leurs qualités ?**
- Comment **connecter ces nouvelles extensions** au reste de la ville pour former un **ensemble territorial cohérent ?**
- Comment **les nouveaux habitants rejoignent-ils le centre ancien ?**

Étalement urbain - images des Echos

Saint-Denis-en-Bugey

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la politique de l'habitat du BUCOPA :

Mettre en œuvre des morphologies économes en espace et adaptées au contexte urbain et paysager

- les documents d'urbanisme locaux et les opérations d'aménagement promouvront un développement **urbain qualitatif, économe en espace, favorisant le renouvellement urbain, mobilisant des formes urbaines innovantes, plus compactes et répondant aux aspirations des habitants**.(...)
- **Identifier les secteurs emblématiques des formes traditionnelles des bourgs.**
- **Les documents d'urbanisme locaux définiront des règlements spécifiques encadrant l'évolution du bâti et des espaces urbanisés** (...)
- Les opérations de logements en extension devront **intégrer les principes de qualité urbaine, de gestion environnementale et d'optimisation de la consommation d'espace** dans la gestion de la continuité de l'existant (maillage viaire avec tissu urbain existant, proscrire les développements linéaires,...) (extrait DOO p.91 à 102)

Acteurs concernés

Collectivités locales, Paysagiste-Concepteur, Architecte, Géomètre, Syndicat Mixte BUCOPA, CAUE, CC. Plaine de l'Ain

Les bons réflexes

Grand paysage

- Poser des limites au développement urbain, en utilisant une échelle globale, territoriale d'étude et en s'appuyant sur le paysage existant
- Apporter une grande attention à la conservation et la valorisation de l'existant (topographie, cours d'eau, boisement,...)
- Maintenir des vues depuis les points remarquables (ne pas obstruer par un rideau d'arbres, du bâti,...)

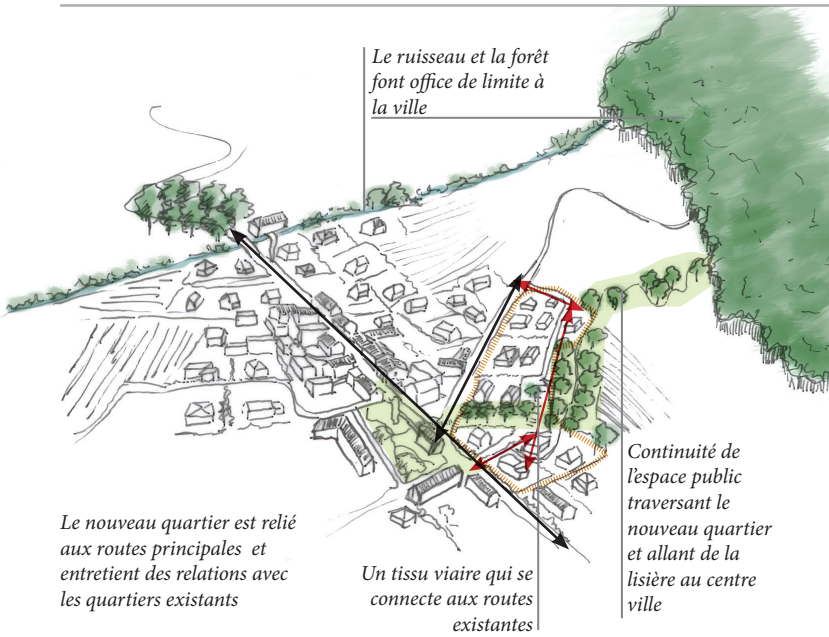
Usages

- Concevoir un maillage viaire sans impasse et qui offre aux usagers une possibilité de se rendre au centre-ville (à pied, en vélo, en voiture,...)
- Profiter de l'extension d'un nouveau quartier pour dessiner et qualifier des espaces publics à disposition des habitants. Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- S'assurer que le nouveau quartier est bien relié aux quartiers existants et avec le centre-ville afin de garantir un accès aux services quotidiens

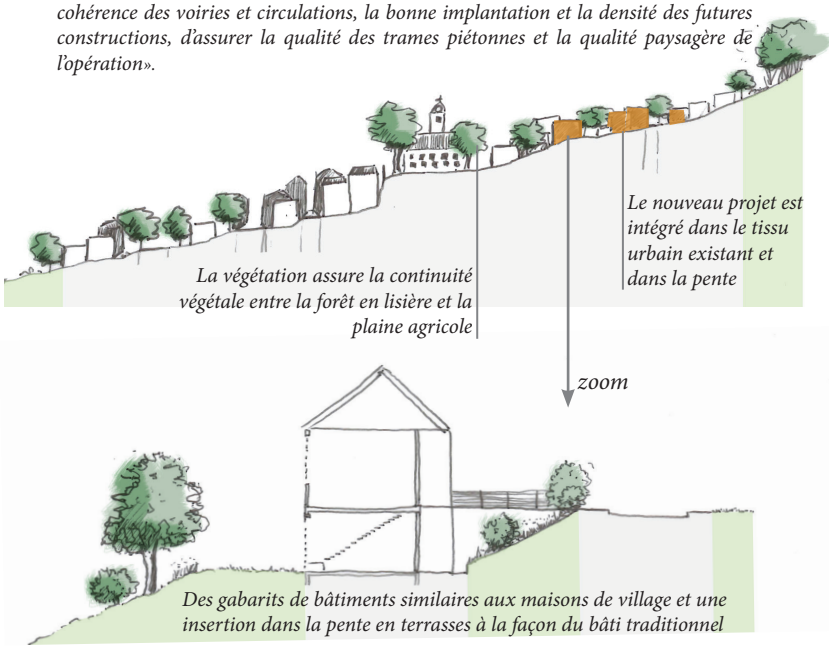
Parcelle

- Intégrer la nouvelle extension au tissu urbain constitué en homogénéisant l'aménagement au regard de l'existant et du paysage de proximité
- S'installer dans la pente en tirant parti des vues, de la végétation existante, de l'exposition...
- Éviter les modifications de terrain (soutènements, décaissements, remblais,...)
- Choisir des essences adaptées aux milieux urbains pour qualifier les axes de communication
- Imposer un cahier des charges définissant une unité pour les clôtures, haies,...

Les bons principes illustrés



Orientations pour la programmation d'un secteur à urbaniser au centre d'un quartier
- extrait du Carnet de Territoire 'le Beaujolais' réalisé par le CAUE 69 - 2013
«Une orientation d'aménagement et de programmation sur un secteur à urbaniser en centre bourg pose les jalons d'un projet réussi. L'OAP permet d'anticiper sur la cohérence des voiries et circulations, la bonne implantation et la densité des futures constructions, d'assurer la qualité des trames piétonnes et la qualité paysagère de l'opération».



Cadrage et points de méthode

Lors de l'élaboration du PLU, une analyse de paysage de l'occupation du sol est nécessaire pour définir la limite urbaine : topographie, ouvertures paysagères, éléments de patrimoine, limites bâties, hydrographie, végétation, dessertes, etc.
La limite urbaine doit être matérialisée au zonage et règlement du PLU. Elle marque une frontière entre les zones à vocation urbaine (U) et les zones agricoles et naturelles.

Réussir une greffe de bourg

1. **Le choix du site** est déterminant pour l'insertion du projet. Privilégier des sites à l'intérieur de l'enveloppe du village est gage de préservation des paysages et permet de conforter la centralité. Mais tous les vides dans un bourg n'ont pas vocation à être construits. Les jardins, les parcs et certaines parcelles agricoles ou de vergers sont des respirations importantes à préserver.

2. **Au PLU** de définir des OAP sur les secteurs à enjeux pour garantir la cohérence urbaine et paysagère des opérations. Il est important de développer les zones urbaines en cohérence avec le centre urbain, éviter les nuisances visuelles possibles, traiter les coupures/limites en N ou A, ou EBC...

3. **Afin de garantir une opération réussie**, l'équipe de conception devra regrouper : architecte, urbaniste, paysagiste concepteur, bureau d'étude VRD, écologue... et toute autre compétence qui s'avère nécessaire.
Le géomètre n'intervenant qu'après le travail de conception du projet urbain, pour la mesure des longueurs et surfaces et leur inscription sur le sol.

4. **Développer une trame bocagère périurbaine**

1. Des Espaces boisés à créer (L.421-4 Code de l'Urbanisme) peuvent être inscrits lors de l'élaboration du PLU. Un schéma d'aménagement bocager peut être mené concomitamment. Certains boisements peuvent être classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette réglementation plus souple permet un compromis entre l'absence de protection et les EBC (Espace Boisé Classé).
2. Inscrire au règlement de zonage du PLU l'obligation de plantation ou de doubler d'une haie les clôtures pour toute nouvelle opération d'urbanisme
3. Annexer à tous les règlements de lotissements, un cahier des charges préconisant des choix d'essences et des modes de plantation de haies.

Objectif de qualité : Organiser l'urbanisation sur les contreforts

Préconisation:
S'inspirer du paysage pour faire une belle zone d'activités

Unité de paysage des Contreforts du Bugey

Cf. Fiches Architecture n°6 et n°7

Fiche n° 2

Zone d'activités en Beauvoir - Château-Gaillard

Contexte

Les zones d'activités représentent un enjeu important pour le développement des communes. Souvent situées en entrée de ville ou village, les zones d'activités, souvent très standardsées, s'imposent, banalisent et souvent dévalorisent de leur présence le paysage.

La construction d'espaces économiques ne doit pas faire abstraction des particularités du paysage dans lequel il s'inscrit, il doit au contraire en tirer partit. Les contreforts du Bugey étant un territoire dynamique de par la présence d'Ambérieu-en-Bugey et la proximité à l'autoroute A42, l'implantation des zones d'activités doit être dessiner afin de composer ou de requalfilier des zones d'activités propre à ses paysages.

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment dessiner ces nouveaux paysages ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte **l'objectif de qualité lors de tout aménagement d'une zone d'activités ?**
- Comment **inscrire la zone d'activités dans le paysage ?** Quels sont **les enjeux importants ?**
- Comment **construire un lien fort entre ZA et ville / ZA et nature ?**
- Comment **créer des espaces publics de qualité dans les zones d'activités ?**
- Comment **requalifier ou aménager une zone d'activités ?**

Front d'une zone commerciale

Terrassements importants pour l'implantation d'activités

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant l'organisation du développement des activités économiques sur le territoire du BUCOPA.

La qualité des parcs d'activités économiques
L'insertion paysagère et environnementale

- Organiser et aménager **les transitions en continuité avec les espaces urbains**.
- Permettre une **intégration paysagère de qualité** définissant **une nouvelle lisière urbaine**
- Adopter **un parti d'aménagement** qui définit l'urbanité développée dans le parc
- **Traiter les limites, les accès principaux, les entrées de ville**
- Assurer par **des écrans visuels qualitatifs l'intégration paysagère**

(pour en savoir plus extrait DOO p.127 à 129)

Acteurs concernés

CCI, Chambre des métiers, STAP, ADEME, DDT, aménageurs publics et privés, enseignes commerciales, collectivités locales, CAUE, CC. Plaine de l'Ain

cf : étude sur travail de la CCPA sur les zones d'activités

Les bons réflexes

Grand paysage

- Apporter une grande attention à la conservation et la valorisation de l'existant (topographie, cours d'eau..)
- Privilégier la continuité avec le bâti de la ville ou du village. Mettre en valeur les zones d'activités pour une valorisation des entrées de ville et de leurs abords
- Préserver les vues lointaines et proches sur les paysages
- Dessiner et/ou renforcer les lisières :
  - Planter une haie en limite d'un champ ou de l'espace agricole
  - S'appuyer sur un fossé proche d'un cours d'eau

Usages

- Permettre la traversée des ZA grâce à des voiries reliées aux routes existantes et faciliter les modes doux
- Qualifier les espaces de stationnement
- Profiter de l'installation d'une zone d'activités pour dessiner et qualifier les espaces publics à disposition des habitants

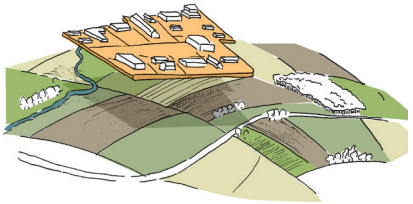
Paysage de ZA

- Prévoir un pré-verdissement des parcelles et des voies
- Imposer une charte de qualité de la zone : l'architecture des bâtiments, les hauteurs de bâtiments et une harmonisation des enseignes, le gabarit des voiries, l'alignement en retrait de la voirie, jeux de nivellement pour faire disparaître les stationnements
- Penser l'épaisseur de la zone d'activités et la densification des constructions plutôt que la linéarité

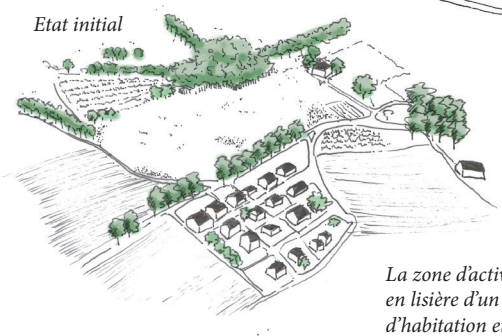
Les bons principes illustrés

Installation d'une zone d'activités

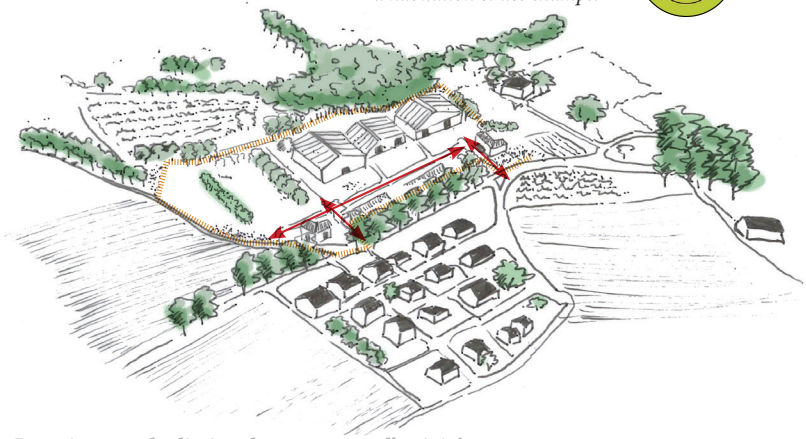
Parachutage de la zone d'activités sans prendre en compte l'environnement dans lequel elle s'insère



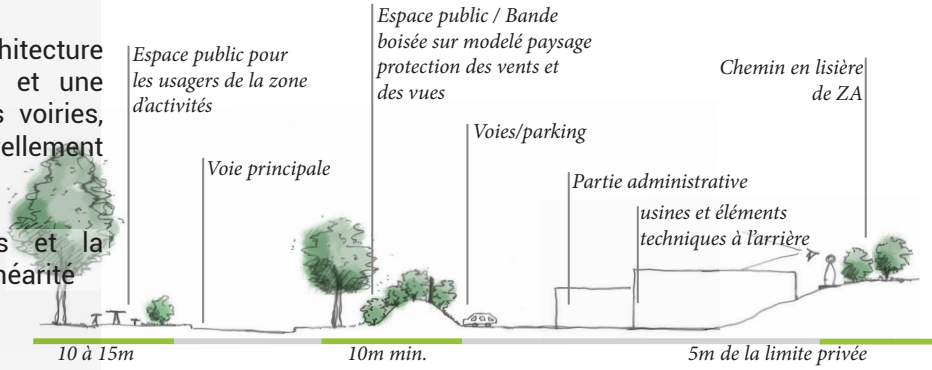
Etat initial



La zone d'activités s'est installée en lisière d'un quartier d'habitation et des champs.



Le traitement des limites dans une zone d'activités



Cadrage et points de méthode

Qualifier les zones artisanales, d'activités et commerciales

1. Rechercher le site d'implantation le plus adapté en privilégiant une réflexion intercommunale:
Il est important de **privilégier une réflexion intercommunale** afin de répondre aux questions d'impact paysager et économique.
Une **analyse des éléments du paysage est nécessaire** : on étudiera la topographie, l'hydrographie, le rapport au parcellaire agricole ou au bâti environnant ou encore à la végétation existante.

2. Au PLU, **les secteurs à vocation économique à urbaniser font l'objet d'OAP qui doivent indiquer** des principes d'implantation des bâtiments, d'alignement ou de recul par rapport à la voie, d'emplacement des parkings et de qualification paysagère et piétonne des espaces publics et privatifs. Il s'agit donc de **veiller à la procédure choisie** (**ZAC**,...), **aux aspects fonciers** et à **une intégration du projet en amont** notamment dans le PLU (orientations d'aménagement, zone de servitude, éléments paysagers à préserver,...)

3. **Au permis d'aménager de la zone d'activités**, des principes pour garantir la qualité et la cohérence des opérations doivent être demandés/inscrits : **coupes de projet**, **plan de composition avec principes d'implantations et d'orientation du bâti**, **colorimétrie et matériaux des bâtiments**, **gestion architecturale et paysagère des accès et limites de parcelles**, **ordonnancement des parkings**.
La **participation d'un concepteur architecte, paysagiste ou urbaniste** à la formalisation du Permis d'Aménager est **indispensable pour garantir la qualité du projet**.
Il est préférable que la **collectivité conserve la maîtrise foncière et la gestion des éléments paysagers et d'espaces publics** structurant le projet : principales haies en limites de tènements, voiries et cheminements plantés,...

4. **La zone d'activités doit avoir un règlement ou une charte** qui cadre les enseignes commerciales, les choix de plantations, les modes de gestion des haies séparatives, traitements des espaces de stationnements.
Exemple le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain bénéficie d'une Charte de Paysage et d'Architecture et d'une Charte Architecture et Couleur

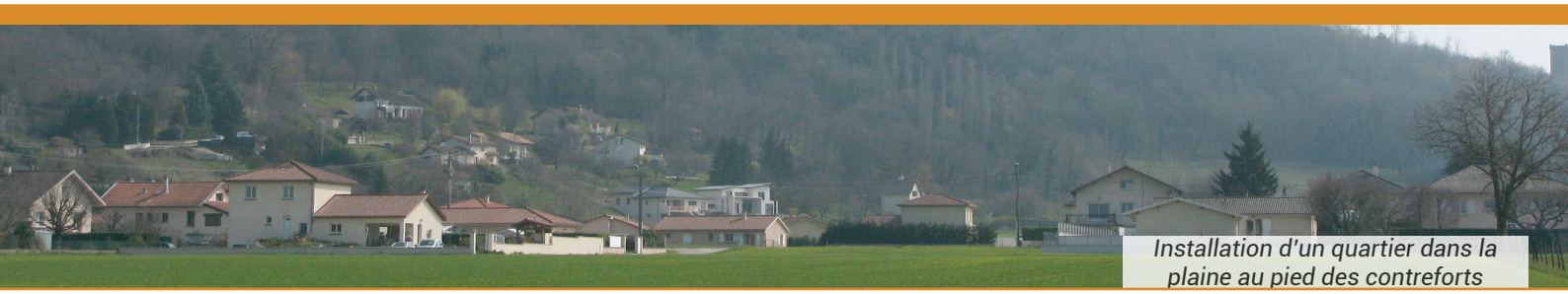
Objectif de qualité : Organiser l'urbanisation sur les contreforts

Préconisation:

Dessiner les espaces de transition entre les bourgs et leurs abords (plaine et montagne)

Unité de paysage des Contreforts du Bugey

Fiche n° 3



Installation d'un quartier dans la plaine au pied des contreforts

Contexte

Passer d'un quartier habité à des terre agricoles est souvent peu agréable à l'oeil. Cette brutalité réside très souvent dans l'absence de transition entre ces deux milieux. Il est donc essentiel de dessiner des espaces de transition : les lisières.

Ces lisières ne doivent pas rester un trait sur un plan mais elles doivent se doter d'un statut, elles sont en quelque sorte une politesse faite à chacun des espaces pour éviter les frontalités abruptes et disgracieuses entre des milieux différents.

Seule la définition d'une épaisseur et surtout d'une fonction permet à la lisière d'être reconnue par les habitants et de résister à la pression de l'urbanisation.

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

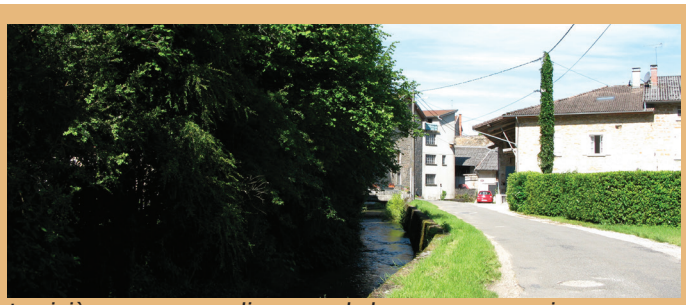
Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte **l'objectif de qualité lors de l'aménagement et l'ouverture des coteaux ?** (Aujourd'hui complètement étouffé par la forêt)
- **Quels sont les sites à déboiser pour une réouverture des parcelles et leur urbanisation maîtrisée ?** (identifier et hiérarchiser)
- Comment **maintenir cette nouvelle lisière de respiration tout en intégrant différents milieux ?**
- **Quelles ambiances retrouver dans les lisières ?**

Place de gare



La rivière en tant que lien entre le bourg et son environnement

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la politique de l'installation de nouveaux quartiers et des interfaces avec les milieux ruraux :

Objectif d'optimisation des enveloppes urbaines

L'orientation 1.2. «Trame agricole. Affirmer une économie primaire et dynamique et diversifiée» **vise à limiter la consommation des espaces agricoles et à privilégier l'enveloppe urbaine**. (extrait DOO p.94)

Les interfaces entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels

La gestion du développement et le traitement des lisières entre espace agricole et espace urbain seront mis en œuvre en visant deux objectifs :

- donner de **la lisibilité aux silhouettes urbaines**
- Favoriser **la restauration de la biodiversité et des connexions écologiques** (...). (voir extrait DOO p.100-101)

Les documents d'urbanisme locaux porteront **une attention particulière à l'insertion des espaces bâtis dans les paysages ouverts** :

- ils s'appuieront de manière privilégiée sur **les éléments naturels existants pour définir les limites à l'urbanisation**
- les lisières urbaines, comme séquences de transition, feront l'objet **d'une démarche éco-paysagère à intégrer aux futurs projets d'aménagement et à la gestion du tissu bâti existant**. (voir DOO p.100-101)

Acteurs concernés

Collectivité locale, Syndicat Mixte, CAUE, Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

Les bons réflexes

Grand paysage

- Identifier à une échelle intercommunale voir territoriale, les grandes structures qui composent le paysage en lisière de ville (eau, forêt, relief,...)
- Apporter une grande attention à la conservation et la valorisation de l'existant (topographie, cours d'eau,...)
- Trouver des limites «naturelles» à l'urbanisation et maintenir les coupures vertes entre les villes et villages
- Déterminer les espaces à ouvrir à l'urbanisation, entre des limites existantes, mais sans pour autant urbaniser tout de suite

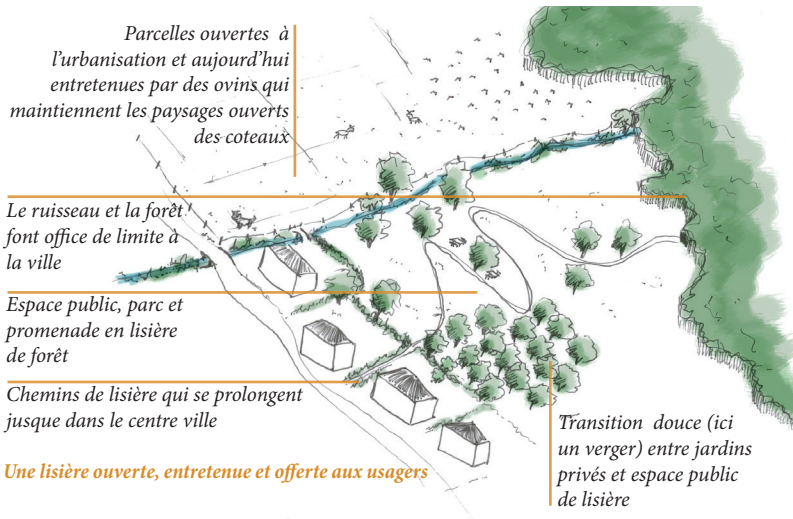
Usages

- Dans ces milieux naturels et sauvages, régulièrement des zones de jeux, pique-nique dans une ambiance forestière ou agricole
- Identifier un gestionnaire pour l'entretien de ces milieux ou intégrer ces milieux à une démarche de gestion collective (espace collectif privé,...)
- Mettre en valeur le paysage particulier de la lisière par la création de parc et promenade qui s'insère dans la continuité des espaces publics du centre ville

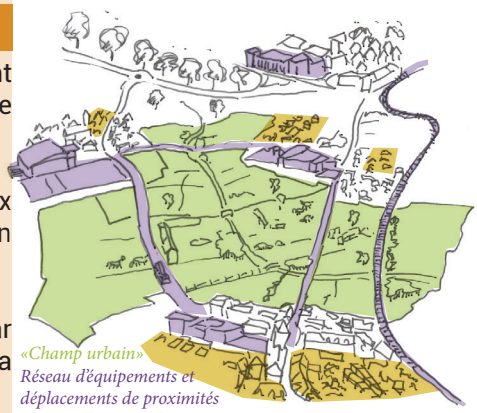
Parcelle

- Permettre une certaine perméabilité des parcelles bâties en contact avec la forêt et l'agriculture (continuité des flux biologiques)
- Penser ces espaces de lisière en conjuguant production agricole, lisière forestière, espaces récréatifs, détente et loisirs (jardins familiaux, verger, entretien des parcelles ouvertes et entretenues par des ovins, caprins,...)
- Choisir des essences indigènes lors de la mise en place des lisières

Les bons principes illustrés



Une lisière ouverte, entretenue et offerte aux usagers



« Concilier pratiques agricoles, particularités écologiques, capacités paysagères et pression foncière

Une telle orientation suppose de traiter les champs et forêts comme parts actives de l'économie et du paysage de la ville, c'est à dire en termes d'activités, d'usages, de promenades, de narrations... Il est important de faire le lien entre les activités agricoles, qualité de la terre, acteurs locaux, ressources existantes, consommateurs et demande. «

Les champs urbains du SCoT du Pays de Rennes, d'après nouvelles fabriques de territoires, juillet 2008

« Traiter la lisière forêt-ville et forêt-champ

PLU du canton de Fribourg, service des forêts et de la faune, Décembre 2008

Situation :

Lisière non entretenue, ayant débordé sur les cultures. Exploitation agricole jusqu'en bordure des terres cultivées.

1. Intervention :

- éliminer les arbres forestiers qui penchent sur le champ
- éclaircir le manteau forestier
- faucher l'ourlet herbeux

2. Intervention :

- libérer la ceinture de buissons
- éclaircir le manteau forestier

Autres interventions :

- rabattre périodiquement la ceinture de buissons
- faucher l'ourlet herbeux par tronçons «

Cadrage et points de méthode

Ménager des espaces publics et paysagers de franges urbaines

Lors de l'élaboration du PLU, mener une réflexion sur les continuités piétonnes et les besoins de création d'espaces publics de façon à inscrire des emplacements réservés pour de nouveaux cheminements, coulée verte, parcs ou jardins et engager des conventionnements avec des propriétaires privés pour des droits de passages.

Lisières forestières

Pour éviter que la lisière forestière ne se résume à la ligne de contact entre zones N et A ou entre zones N et U/AU, la bande de 50 mètres doit se traduire dans les PLU par son intégration en zone N, A ou U selon un indice I qui module certaines règles de la zone; en zone A et U cet indice doit à minima rendre inconstructible la bande des 50 mètres et doit contraindre sur le reste de la zone les règles de hauteur et de recul des constructions par rapport à la lisière.

Définir une palette végétale en adéquation avec le territoire

Une palette végétale doit pouvoir être annexée au réglement de chaque PLU pour assurer des interfaces cohérentes avec les domaines urbains, agricoles, forestiers et naturels. (C'est déjà le cas dans certains PLU : exemple le PLU de Sergy dans l'Ain)

Un exemple de projet réussi : La commune de Morez défriche et ouvre ses paysages de lisières

Située dans un fond de vallée du Jura, la commune de Morez - Les Hauts de Bienne a entrepris en 2013 une vaste opération de défrichement des espaces boisés et de réouverture de ses paysages. Un projet qui a métamorphosé les lieux, recréé du lien entre les habitants et lancé de nouveaux projets agricoles locaux. Deux communes voisines s'inspirent de l'expérience.

Pour en savoir plus : www.mairieconseils.net > accès thématiques > Habitat Urbanisme Paysages > Morez

Objectif de qualité : Organiser l'urbanisation sur les contreforts

Préconisation:

Choyer les gares et les routes départementales qui sont les portes d'entrées des villes et des paysages

Unité de paysage des Contreforts du Bugey

Fiche n° 4

La départementale 36 en direction d'Ambronay

Contexte

Les routes départementales relient les différentes villes et villages installés sur les contreforts. De Jujurieux à Lagnieu, ces voies, orientées principalement dans le sens nord-sud, traversent tantôt de grands espaces agricoles agrémentés par des alignements de platanes, tantôt des bourgs et leur périphérie de zones d'activités.

Ce réseau qui court le long des contreforts constitue le paysage quotidien de grands nombres d'usagers. Voilà pourquoi les aménagements et la gestion des routes ne doivent pas se cantonner à la chaussée mais bien prendre en compte le paysage, le patrimoine traversé.

Les routes sont, de même que les gares, des portes d'entrée des bourgs et des paysages des contreforts qui doivent être mise en scène.

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

Questions propres à l'unité

- Comment prendre en compte **l'objectif de qualité lors de l'aménagement des abords des gares et des routes départementales ?**
- **Comment inviter le paysage sur les routes départementales ?**
- Comment **profiter des gares** pour **donner envie aux voyageurs/usagers de revenir** ?
- Comment **aménager des espaces de qualité pour accueillir les voyageurs ?**
- Quelles **ambiances de paysage** veut-on **offrir depuis ces voies de communication ?**

Entrée de ville

Entrée de ville

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la valorisation des paysages depuis les axes de transport, les gares et aux entrées de ville :

La structuration des déplacements autour des gares dans la plaine de l'Ain

Pour asseoir la hiérarchisation des gares du territoire, il est nécessaire d'améliorer la performance des transports collectifs et des modes doux pour ainsi renforcer l'attractivité face au véhicule personnel. (voir extrait DOO p.57)

Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture

Renforcer le rôle des gares en:

- aménageant des espaces dédiés au covoiturage
- valorisant le vélo
- accompagnant des nouveaux modes alternatifs

(pour aller plus loin voir extrait DOO p.63)

Améliorer la qualité des entrées de ville

Les documents d'urbanisme locaux mettent en œuvre des prescriptions qui permettent la mise en valeur et la qualification esthétique de ces espaces.
(pour aller plus loin voir extrait DOO p.99)

Acteurs concernés

Collectivité locale, Syndicat Mixte, CAUE, Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

Les bons réflexes

Grand paysage

- Hiérarchiser les voies en fonction de leur rôle ou de leur statut : traversée, voie rapide, itinéraire de promenade,... et choisir quels sont les linéaires ou les points particuliers à mettre en scène
- Lors de nouvelles constructions porter une grande exigence à l'implantation et au dessin de l'ouvrage (architecture de ponts,...)
- Habiller les linéaires par des œuvres, des plantations qui rythment, apportent de l'ombre et créer des fenêtres sur le paysage alentour

Usages

- Maintenir ou replanter des alignements en entrées de villes pour les mettre en scène
- Aménager des espaces de stationnements et des parkings relais intégrés dans le paysage
- Aménager des espaces publics de qualité, en s'appuyant sur le grand paysage, autour des gares
- Maintenir ou créer des réseaux de mobilités douces qui descendent des contreforts et assurent la desserte des coteaux, du centre ville jusque dans la plaine

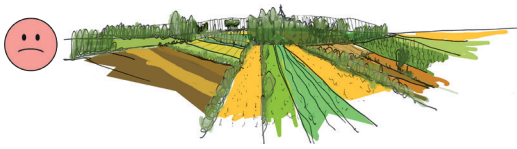
Parcelle

- Conserver l'esprit et l'ambiance des contreforts en utilisant une palette végétale identique ou similaire à celle des milieux proches (forêt, agriculture, rivière,...) pour constituer la trame végétale
- Garantir des vues et mettre en scène le grand paysage depuis les croisements, les P+R, les gares,...

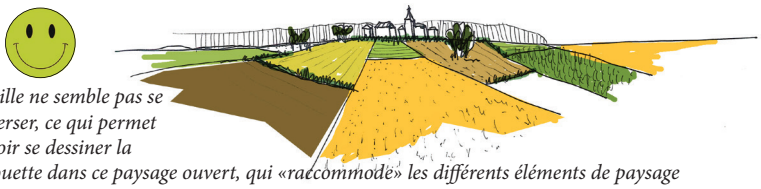
Les bons principes illustrés

Une entrée de ville maitrisée

Une entrée de ville non maitrisée, avec l'installation d'une urbanisation linéaire le long de la route

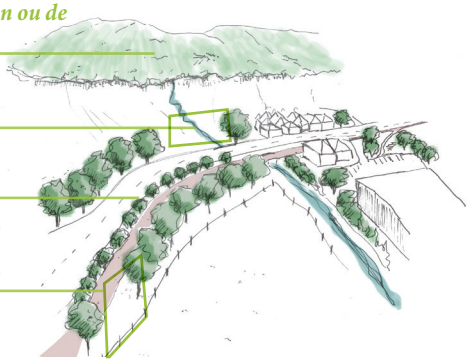


La silhouette de la ville est dissimulée derrière des rideaux d'arbres non entretenus



La ville ne semble pas se disperser, ce qui permet de voir se dessiner la silhouette dans ce paysage ouvert, qui «raccommode» les différents éléments de paysage entre eux

S'appuyer sur le grand paysage et utiliser le végétal comme outil d'intégration ou de valorisation



Le ruisseau et la forêt font office de limite à la ville

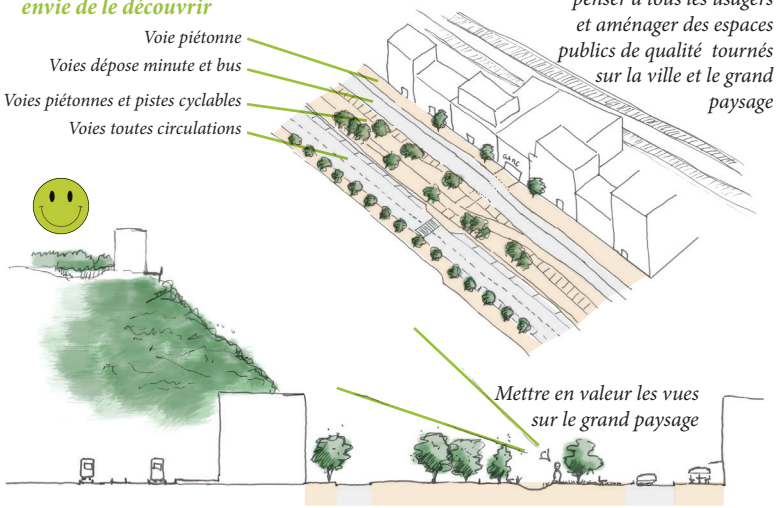
Le ruisseau participe à la mise en scène de l'entrée de ville

Un alignement accompagne l'arrivée progressive dans la ville, imaginé par un chemin de mode doux

Un jeu de percée se fait dans l'alignement pour offrir des vues sur le paysage depuis la route

Aménager les espaces publics devant les gares en s'appuyant sur le grand paysage ou donner envie de le découvrir

Lors de l'aménagement d'une nouvelle place de gare penser à tous les usagers et aménager des espaces publics de qualité tournés sur la ville et le grand paysage



Mettre en valeur les vues sur le grand paysage

Cadrage et points de méthode

Qualifier les entrées de ville

Vitrines économiques et commerciales, les entrées de ville sont des sites stratégiques pour le développement des activités. Malheureusement, l'aménagement de zones économiques sans réflexion urbaine conduit régulièrement à la banalisation de ces paysages.

Depuis 1997, l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme ou amendement Dupont renforce la réglementation et engage les collectivités à réfléchir sur la qualité urbaine et paysagère de leurs entrées de villes et à mener des projets d'aménagements soignés autour des voies.

Entrée de ville (Art. L. 111-1-4 du code de l'urbanisme)

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

Toutefois, les documents d'urbanisme (type PLU) peuvent fixer des règles d'implantation différentes lorsque ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Améliorer le paysage des routes

Les arbres d'alignement en bord de route doivent être protégés en tant qu'Espaces boisés classés et régulièrement renouvelés. Ces alignements de platanes qui bordent les routes des contreforts pourraient être développés au moyen d'Espaces boisés à créer au PLU (L.130-1).

La préservation ou le renouvellement du patrimoine arboré de bord de route est conciliable avec les enjeux de sécurité routière, si les réflexions sont menées de concert : recul des arbres par rapport à la chaussée, mise en place de glissières de sécurité, création de fossé de protection...

Préconisation:
Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères

Vue sur le grand paysage depuis un petit chemin peu entretenu au dessus d'un village

Contexte

Que l'on soit en voiture, à vélo ou simplement à pied, les paysages se découvrent et s'apprécient essentiellement depuis la route. Tout au long de son parcours, l'usager est marqué par la topographie, des couleurs, des panoramas, des monuments.
Si la route permet de relier un point A à un point B, elle doit aussi tisser des liens forts avec le territoire dans lequel elle se trouve et s'imprégner des éléments du paysage local : relief, végétation, constructions... L'objectif est triple : assurer la sécurité des usagers, mieux intégrer la route au paysage et mettre en valeur son environnement proche.

Questions préalables

Tout projet d'aménagement modifie durablement le paysage, il est préférable de se poser une somme de questions pour bien les accompagner :

Questions générales

Où ? Pourquoi ? Avec Qui ?

Comment créer des projets de paysage ?

Questions propres à l'unité

- Comment **prendre en compte l'objectif de qualité lors de tout aménagement aux abords des routes ou des belvédères** ?
- Quels sont **les linéaires de routes à ouvrir ou à aménager** ? (hiérarchiser par ordre de priorités)
- Quels sont **les points de vues à ré-ouvrir/offrir aux yeux des usagers** ?
- Comment **aménager ces lieux d'articulation / de croisement entre les différents usagers** qui les pratiquent ?

Point de vue

Vue dégagée sur le Chateau de Varey

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant les axes de transports et la valorisation des paysages :

Mettre en valeur les «sites patrimoniaux bâtis reconnus»

Il s'agit à la fois des silhouettes bâties dans le grand paysage (...) ou des monuments isolés ou rattachés à un tissu urbain (...).

- **Créer des points de perception privilégiés de ce bâti d'exception dans le grand paysage** et particulièrement depuis les voies routières et les sentiers de randonnées.
- **Permettre le prolongement et/ou le renforcement des motifs paysagers existants** aux abords du bâti d'exception (...) (pour aller plus loin voir extrait DOO p.145-146)

Préserver les vues sur les coteaux viticoles et sur les grandes perspectives de transition entre plaine et montagne

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les collectivités identifient les cônes de vue qui permettent de percevoir ces motifs dans le grand paysage.
(pour aller plus loin voir extrait DOO p.145)

Acteurs concernés

Collectivité locale, Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, Syndicat Mixte, CAUE

Les bons réflexes

Grand paysage

- Identifier et qualifier les voies à ouvrir sur le grand paysage pour donner à voir
- Ouvrir et maintenir des points de vue depuis les routes
- Entretenir les belvédères existant sur les contreforts et en créer de nouveaux pour ouvrir sur les paysages de la plaine (simple débroussaillage ou retrait d'un arbre, ou l'aménagement délibéré d'un belvédère qui fonctionne comme un espace public,...)

Usages

- Installer des aires de stationnement plus régulièrement au bord des routes et en marge des belvédères pour faciliter l'arrêt et permettre la contemplation sur le paysage
- Aménager depuis les belvédères des parcours de promenade accessibles qui permettent de répondre aux besoins de circuits à pied de courte durée, et mettre en valeur les paysages dans leur ensemble
- Installer des panneaux signalétiques avec les plans des circuits de randonnée dans les communes ou aux croisements des routes

Parcelle

- Entretenir les bords des routes ou chemins (planter, défricher, construire en retrait, conserver des échappées visuelles,...)
- Installer des tables d'orientation et du mobilier qui ne dénaturent pas le lieu
- Ne pas recouvrir tous les sols de matériaux durs et imperméables mais conserver autant que possible des espaces de terre
- Replanter et agrémenter les espaces de stationnements avec une palette végétale d'espèces indigènes prolongeant les milieux proches

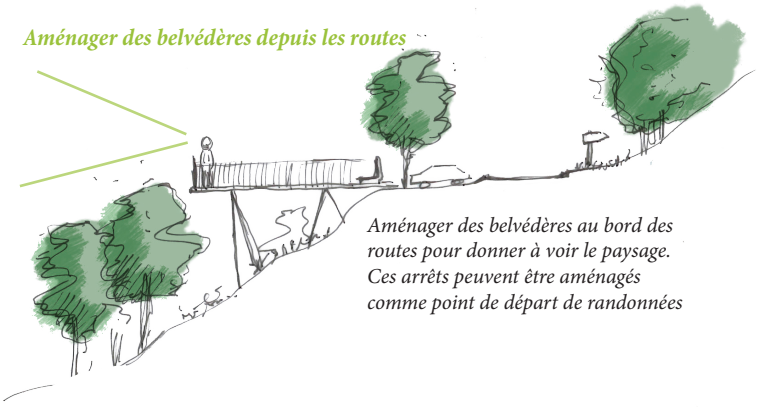
Les bons principes illustrés

Ouvrir les bords des routes

La route est bordée par des lisières de bois très denses qui n'offrent pas de point de vue sur les paysages.

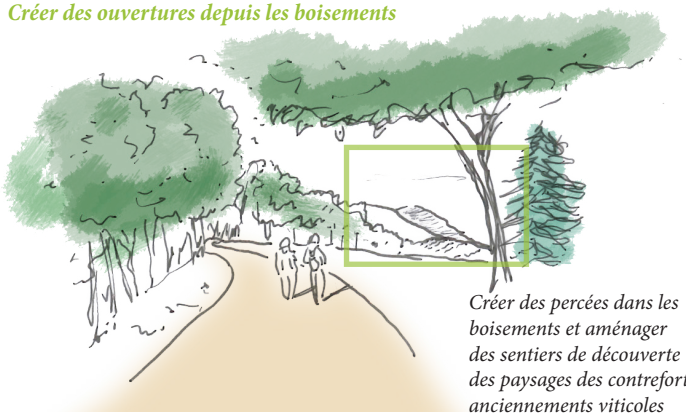
Des fenêtres sont aménagées au bord des routes pour donner à voir les paysages des coteaux des contreforts du Bugey

Aménager des belvédères depuis les routes



Aménager des belvédères au bord des routes pour donner à voir le paysage. Ces arrêts peuvent être aménagés comme point de départ de randonnées

Créer des ouvertures depuis les boisements



Créer des percées dans les boisements et aménager des sentiers de découverte des paysages des contreforts anciennements viticoles

Cadrage et points de méthode

Améliorer le paysage des routes

Les arbres d'alignement en bord de route doivent être protégés en tant qu'Espaces boisés classés et régulièrement renouvelés. Ces alignements de platanes qui bordent les routes des contreforts pourraient être développés au moyen d'Espaces boisés à créer au PLU (L130-1).
La préservation ou le renouvellement du patrimoine arboré de bord de route est conciliable avec les enjeux de sécurité routière, si les réflexions sont menées de concert : recul des arbres par rapport à la chaussée, mise en place de glissières de sécurité, création de fossé de protection...

Créer des itinéraires de découverte à l'échelle du territoire

Les montagnes représentent des supports particulièrement intéressants pour le développement de modes doux et d'itinéraires de découverte du territoire. Les anciens chemins des viticulteurs ou les chemins forestiers constituent un tracé privilégié : ils permettent d'accéder à de nombreux points de vue tournés vers la plaine.
Un projet de création d'itinéraires modes doux à l'échelle de la plaine ou de la montagne peut sembler complexe pour la collectivité face aux problématiques foncières.
Mais il peut aboutir grâce à la mise en place d'une démarche concertée mettant en lumière la multiplicité et l'interdépendance des enjeux qui pèsent sur la mise en valeur des milieux naturels de montagne ou de plaine.

1. Un tel projet relève de la compétence de la communauté de communes, mais implique d'associer **une pluralité d'acteurs**.
2. Il nécessite l'élaboration **d'une étude de paysage, de l'environnement et du patrimoine à une échelle élargie** permettant un état des lieux des points d'intérêts touristiques, des problématiques et contraintes existantes et la faisabilité d'aménagement.
3. **L'élaboration ou la révision du PLU** est l'occasion de poser les jalons du **projet à l'échelle communale** : mise en débat des propositions d'aménagement, stratégie d'acquisition foncière ou de négociations avec des propriétaires,...

Préconisation:
Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles

Les préconisations architecturales de cette unité sont établies sur le cas de Vaux-en-Bugey. Elles restent valables sur l'ensemble des communes de l'unité de paysage.

L'implantation du village

Vaux-en-Bugey est un exemple de village trouvant son origine dans un site favorable. Érigée à proximité de la rivière du Buizin, la commune se développe au Moyen-Âge sous forme de bourg fortifié, alors défendu par des remparts et des fossés. Ceci explique la densité bâtie du tissu, alors contraint par la nécessité de rester à l'intérieur de l'enceinte.

À l'extérieur des murs se développe un urbanisme de faubourg : des maisons en alignement se développent le long des axes majeurs.

Plus récemment, la commune s'étend en s'emparant du coteau par le développement d'un habitat individuel.

Bourg fortifié

Faubourgs

Développement récent

◂ Carte postale ancienne : le village dans son écrin de verdure

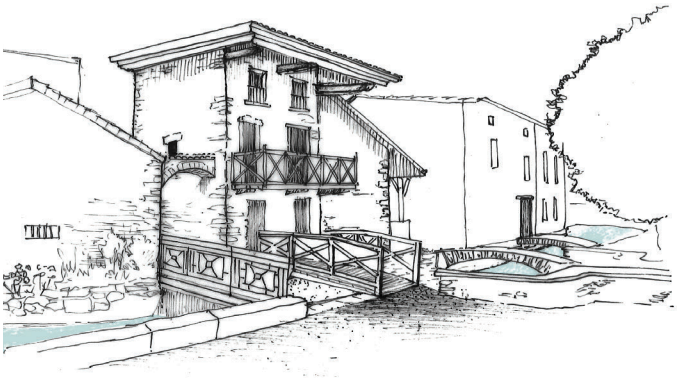
▾ Vue depuis les coteaux

Préconisations :

- *Maintenir les structures des tissus anciens (voirie, densité bâtie, gabarits ...)*
- *Maintenir un lien avec le paysage (la rivière, les coteaux, l'écrin de verdure).*
- *Limiter le développement sur les côteaux*

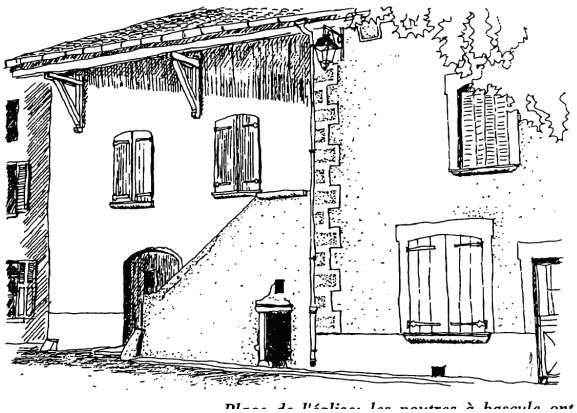
Usages du bâti traditionnel

Les bâtiments qui forment le tissu du centre sont variés et attestent de la poly-fonctionnalité du bourg : les traces de linteaux décorés d'emblèmes artisanaux expriment l'activité artisanale passée, tandis que des portes de granges ou des nombreuses caves renvoient à l'activité agricole et viticole du village. Les baies de commerce en rez-de-chaussée nous rappellent l'activité du début du siècle.

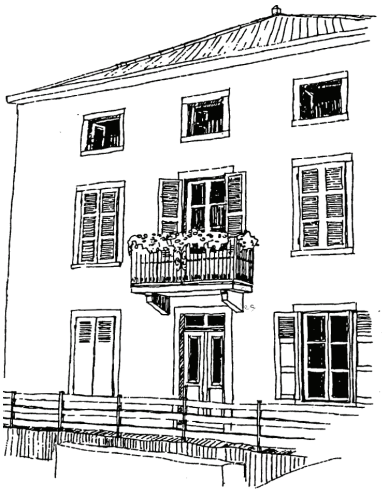


Formes architecturales

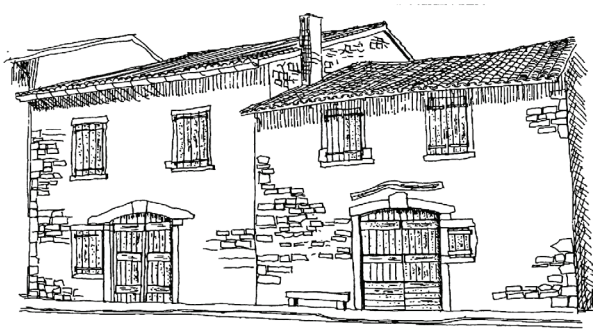
Quatre types de bâtiments sont identifiables dans le cœur de village et dans le hameau de Vaux-Fevroux.



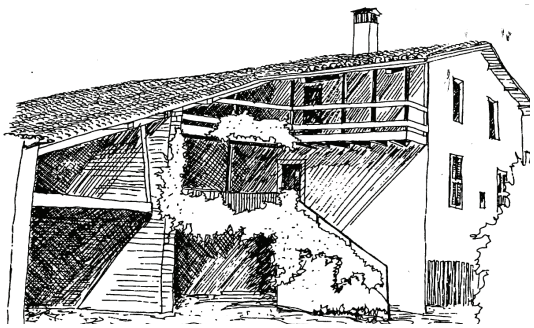
1- **La maison de polyculteur «bugiste»**
En bande en alignement sur rue. Avec ou sans escalier extérieur.



2- **La maison de Maître**
Sur cour ou sur rue, elle présente une façade composée et des éléments de décors.



3- **La grange «urbaine»**
En bande en alignement sur rue. Locaux à usage agricole dans les centres urbains.



4- **Le corps de ferme avec dépendance(s)**
Ensemble de bâtiments (habitation+acitivté) d'un même propriétaire à l'écart du centre urbain.

Préconisations :

- *Inciter à investir les coeurs de villages : favoriser l'installation de commerces de proximité .*
- *Reconvertir le bâti traditionnel en habitat exceptionnel.*

Préconisation:
Valoriser l'architecture traditionnelle

Les murs

Les maçonneries sont construites en moellons de pierres calcaires issues de carrières locales et scellées au mortier de chaux. Les pierres d'encadrement des portes et fenêtres ainsi que les chaînages d'angle sont en pierres de taille.
Les façades les plus modestes n'étaient pas toujours enduites (maisons de polyculteurs, granges urbaines). Les édifices plus importants sont enduits et portent parfois les traces de décors peints destinés à mettre en valeur l'architecture de la façade (chaîne d'angle, encadrement de baies, faux appareil de pierre...)

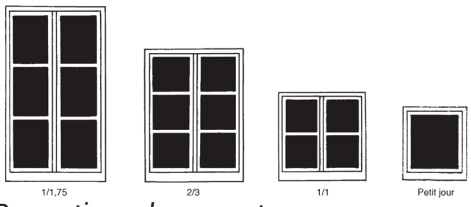
Préconisations :

- *Application d'un enduit traditionnel. Celui-ci doit être simplement brossé afin de laisser apparaître les têtes de pierre en transparence, sans créer de sur-épaisseur.*
- *Les pierres de tailles laissées apparentes doivent être protégées d'une eau forte.*
- *Entretenir voire reproduire les éléments de décors.*

Les ouvertures

• La maison de polyculteur bugiste

Les ouvertures ne sont pas systématiquement disposées de façon régulière et symétrique.
En rez-de-chaussée, la façade est marquée par de grandes ouvertures. Des doubles portes pleines répondent à l'activité agricole.
La partie habitée en étage(s) présente des fenêtres de proportions verticales. L'entrée est composée d'une porte et d'une fenêtre accolée traitées comme un ensemble.
En comble, les ouvertures étaient traditionnellement fermées d'un simple volet bois.



Proportions des ouvertures

• La grange urbaine et les corps de fermes

Les ouvertures des corps de fermes dépendent de l'usage : proportions, fenêtres pour les parties habitées.
La grange urbaine n'est pas vouée à l'habitation : elle n'est traditionnellement pas pourvue de fenêtres.

• La maison de Maître

Elles présentent des façades à un ou deux étages avec une composition rigoureuse et une hiérarchie de niveaux. L'étage principal est souvent marqué par des éléments de décor tels qu'un balcon, des moulures, ...
Les portes d'entrée sont à panneaux moulurés. Les volets en étages sont persiennés et peints, tandis que ceux du rez-de-chaussée sont pleins.

Préconisations :

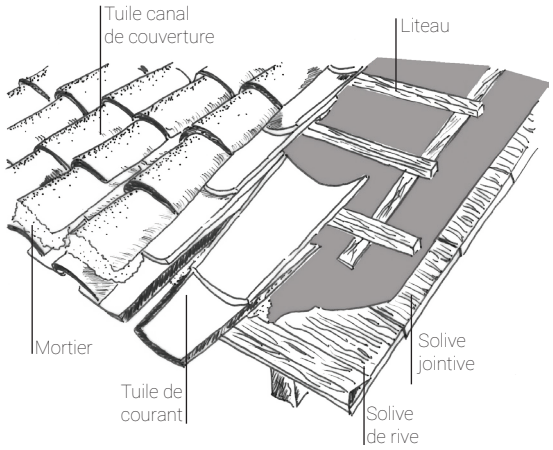
- *Conserver les proportions des ouvertures et les encadrements.*
- *Restituer les volets bois traditionnels.*
- *Conserver et entretenir les portes anciennes.*
- *Privilégier les menuiseries bois ou aluminium - Eviter le PVC.*

La toiture

Compte tenu de la topographie du site, les points de vues plongeants sur le village sont nombreux. Les matériaux et teintes des toitures occupent une place majeure dans la perception de l'ensemble.

Les toitures sont en lien avec les formes architecturales : le matériau de couverture est dû à la pente de la toiture. La tuile canal rouge, nuancée de gris ou de brun, est le matériau traditionnel de couverture le plus présent. On retrouve exceptionnellement de l'ardoise (maisons de maître), parfois de la tuile écaille qui montre la proximité du Bugey sud.

Les débords de toitures sont un élément caractéristique de l'habitat traditionnel, ils permettent d'abriter les maçonneries des pluies et des vents.



Préconisations *:*

- *Favoriser la tuile canal traditionnelle lors de réfection de couvertures.*
- *Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.*
- *Les souches de cheminées méritent d'être maçonnées.*
- *Les sous-faces visibles ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.*

Murets et haies de séparation parcellaire

Dans le coeur de village, les bâtiments sont construits presque systématiquement en alignement sur la rue.

Dans le tissu bâti plus récent, les limites parcellaires sont marquées par des murets, parfois surmontés de barreaudages. Un écran végétal préserve l'intimité des habitations.

Préconisations :

- *Les clôtures en maçonnerie enduite : elles reprennent les gabarits des clôtures en pierre et seront enduites à la chaux.*
- *Les clôtures végétales sont composées de haies vives doublées d'un simple grillage sur potelets, sans soubassement apparent.*

Article L.151-18 du code de l'urbanisme :
Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de LAGNIEU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Annexe Zone 1AUx

Cahier de prescriptions architecturales et paysagères

5

Vu pour rester annexé à la délibération
du 3 avril 2026
Le maire,
Alexandre Nanchi

Révisé le 3 avril 2026

Agnès Dally-Martin - *Etudes d'Urbanisme*
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallymartin@gmail.com

ECOTOPE
Flore Faune

Zone d’activités économiques 1AUx

Cahier de prescriptions architecturales et paysagères (d’après celui réalisé pour la zone du Bachas CCPA)

INTRODUCTION

Le présent document s'applique à la Zone d'Activités économiques 1AUx située sur la commune de LAGNIEU.

Cette zone d'activités est aménagée, gérée et commercialisée par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

Ce cahier détermine les règles architecturales et paysagères s'appliquant aux constructions et aux espaces privés. Il a tant une valeur incitative qu'impérative et constitue un outil d'aide à la conception et a pour but de permettre une harmonisation des volumes construits, des couleurs et du paysage, en complément des règlements communaux en vigueur.

Tout projet devra tenir compte des prescriptions de ce cahier lors de sa conception et réalisation. La signature de la vente du foncier sera conditionnée au respect de ces règles.

OBJECTIFS ET PRINCIPES GENERAUX DE LA ZA

a) Traitement paysager

Il est souhaité une présence forte de végétaux sur les emprises publiques et les marges de reculement lorsqu'elles existent.

Les grands principes qui conduisent à l'élaboration de ce cahier des prescriptions sont :

- Composer un paysage avec la ZA plutôt que de chercher à la masquer.
- Ne pas chercher à tout prix l'effet vitrine, par des actions individualistes où chacun veut se distinguer, mais privilégier l'harmonie de l'ensemble.
- Inscrire la zone dans un paysage préservé, ne pas chercher à la raccrocher au bâti traditionnel qui de toutes manières est d'une autre nature.
- N'accueillir que des établissements conscients de cette démarche.
- Accompagner les voies de circulation par une végétation composée notamment d'arbres de haute-tige.
- Par le jeu de l'implantation des constructions, permettre la valorisation des vues sur les bâtiments, et limiter les vues sur les aires de stockage, de stationnements perceptibles depuis le domaine public.

b) Le fonctionnement et les accès

La ZA se trouve en bordure Est la RD 1075, face à celle du Bachas, dernière zone d'activités aménagée à Lagnieu et dans le respect de ce Cahier de prescriptions.

La ZA permet d'accueillir des constructions destinées aux petits artisans, activités

de service et aux bureaux.

Les entreprises sont desservies à l'intérieur par des voiries nouvelles, bordées de circulations piétonnes et d'accotements végétalisés.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

a) Aspect des constructions

- Volumétrie

On privilégiera des volumes orthogonaux et d'une même unité de conception.

Les volumes seront sobres, « étirés » ou répétitifs, avec une prédominance des lignes horizontales, soit à titre d'exemple :

- bardage et nervures horizontales, façades double-peau en matériaux « filtrants » (caillebotis, tôle perforée), dans le but de protéger du soleil ou des vis-à-vis,
- mur souligné par des casquettes, brise-soleil, auvents,
- bandeaux, acrotères, auvents filtrants,
- Tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Les petits volumes seront à traiter avec simplicité et devront être intégrés aux bâtiments, ou accolés au volume avec une hauteur différente en conservant l'homogénéité de l'ensemble. En effet, l'édification de volumes de hauteurs différentes sera recherchée pour limiter l'effet de masse, et identifier les différentes fonctions. Ils seront projetés de manière à ce que les volumes bas viennent épauler les hauts, pour l'espace d'accueil par exemple.

Les constructions annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou de dessin des ouvertures.

Les façades latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales ou tout au moins en harmonie avec elles.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures.

- Toitures

Les matériaux utilisés en toiture devront présenter un aspect homogène et de grande qualité.

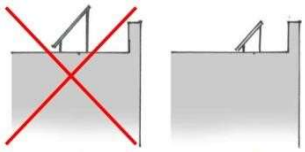
Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol.

Les toitures terrasse végétalisées sont encouragées, ainsi que l'installation de capteurs solaires. Les couvertures « tuiles » ne sont pas autorisées.

Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées, ventouses, paraboles, lignes de vie,…) seront intégrés à l'architecture générale de la toiture (5ème façade), en vue de la recherche d'un volume général lisible et simple de bonne facture.

En outre, les éclairages zénithaux et les désenfumages seront de formes simples.

En présence d'éléments techniques en toiture, ils devront impérativement être masqués par des acrotères dans le même matériau que la façade. Ces acrotères serviront égalementde garde-corps nécessaires pour la maintenance de ces équipements.



- Matériaux

Les matériaux utilisés seront de bonne qualité et offriront une bonne tenue au vieillissement. Leur mise en œuvre sera soignée. Une attention particulière sera portée aux détails architecturaux (mise en œuvre des matériaux, liaisons entre différents matériaux…).

Afin de différencier les espaces fonctionnels, les parties vitrées seront constituées par des murs-rideaux ou ensembles vitrés. Les vitrages seront transparents clairs ou semi-réfléchissants teintés.

Les parties pleines (allège, trumeau…) seront quant à elles composées de panneaux en bardage métallique, en stratifié (aspect bois ou coloris uni), en béton cellulaire, en pierre ou encore en béton préfabriqué.

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester brut de décoffrage, sauf lorsque les coffrages ont été prévus à cet effet (notamment pour les murets d'entrée de lots). Ils seront peints couleur béton naturel.

De même, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et l'emploi de métal non traité en bardage sont interdits. Ainsi, aucun parpaing brut apparent ne sera accepté sans l'application d'enduits de surface présentant un aspect lisse.

➢ Couleurs

Les façades devront comporter trois couleurs au plus. Les effets comme les bariolages et les sur-lignages des volumes à éviter.

Les couleurs des bardages métalliques seront dans un RAL compris entre 7002 et 7043 pour une majorité des surfaces non vitrées et à l'exclusion du blanc.

Pour les enduits, les teintes devront respecter le nuancier consultable en mairie.

Pour les menuiseries extérieures, appuis, et tous les autres détails architecturaux, on recherchera le coloris au choix dans le même ton que les grands aplats, avec des variantes de luminosité, dans les nuances de gris ou dans le ton complémentaire. Il en sera de même pour les garde-corps de sécurité.

Également, **les portes d'accès** (livraisons, portes sectionnelles, issues de secours…) seront traitées dans la même tonalité que les façades de façon à les « fondre » dans l'ensemble.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peinture de façade. Certains éléments du bâtiment tels que les bureaux pourront cependant être marqués par des teintes différentes après accord de la Mairie.

Toute utilisation de bac acier galvanisé en toiture, de couleur claire et/ou réfléchissant la lumière est interdite. **Les toitures** seront dans des tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert. Les revêtements d'étanchéité seront de préférence dans les teintes ardoise noir ou gris.

b) Locaux et installations techniques

Les grilles de ventilation, chéneaux, chutes EP et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction : couleur en rapport avec le bardage, capotage éventuel des EP, …

Les installations techniques (transformateurs, groupes froids…) seront soit intégrés au volume des bâtiments, soit masqués par des pare-vue de même aspect que le bâtiment principal s'ils sont métalliques.

c) Auvent

Les auvents abritant les quais de chargement sont permis à condition qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment ou alors constitués d'éléments suspendus aux façades.

L'apparence de légèreté sera à privilégier.

De même les auvents destinés à abriter l'entrée des bureaux seront de conception simple, composés à titre d'exemple de profils aluminium ou acier, de câbles inox et de recouvrement en verre.

En fonction des orientations du bâtiment et de la parcelle, des brise-soleil pourront être mis en œuvre.

d) Ensemble d'entrée

L'entrée de chaque lot permettra de donner une image soignée de la société concernée, tout en offrant les équipements techniques tels qu'un cache-conteneur et un muret technique avec coffrets EDF-GDF, boîte-aux-lettres…

Les murets techniques seront en béton brut et finition lisse. Il sera prévu la réservation en creux pour la pose des différents appareillages et coffrets, et l'intégration dans le coffrage des différents fourreaux d'alimentation fournis par les concessionnaires.

Les ensembles d'entrée seront en harmonie avec les clôtures.

e) Portails et clôtures

Il n'y a pas d'obligation de clôturer les parcelles.

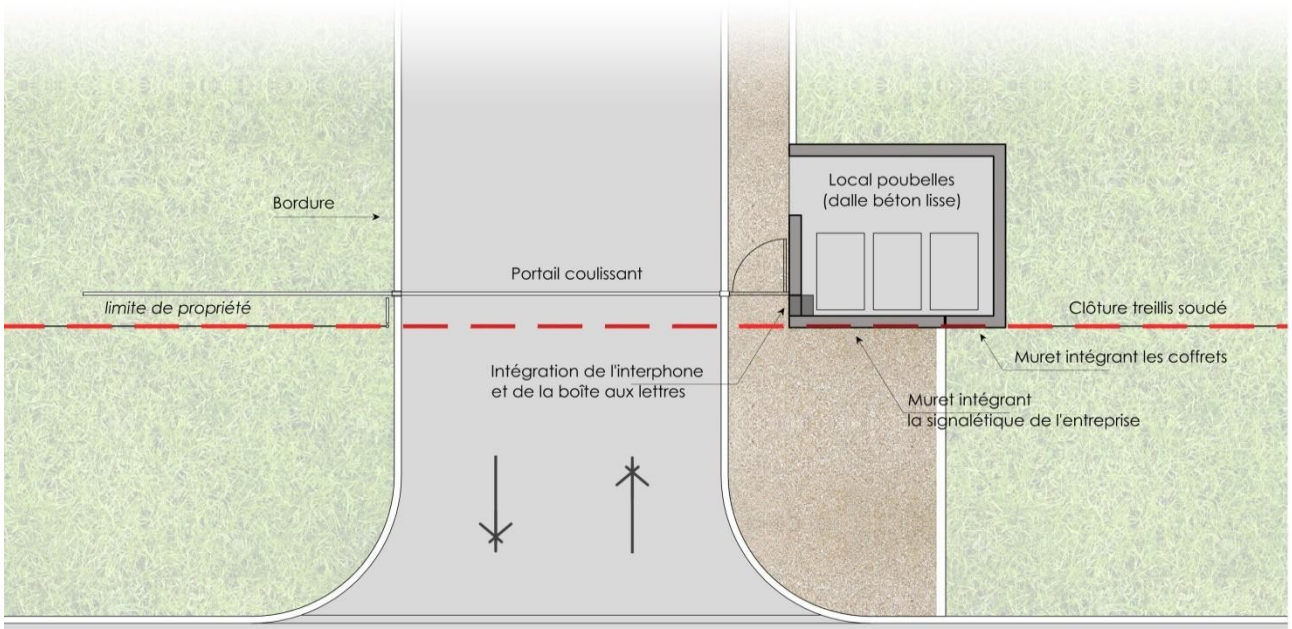
Les clôtures seront implantées en limites de parcelle et accompagnées dans la mesure du possible de végétalisation. La hauteur maximum de la clôture sera de 2 mètres.

Dans le cas éventuel d'un muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum.

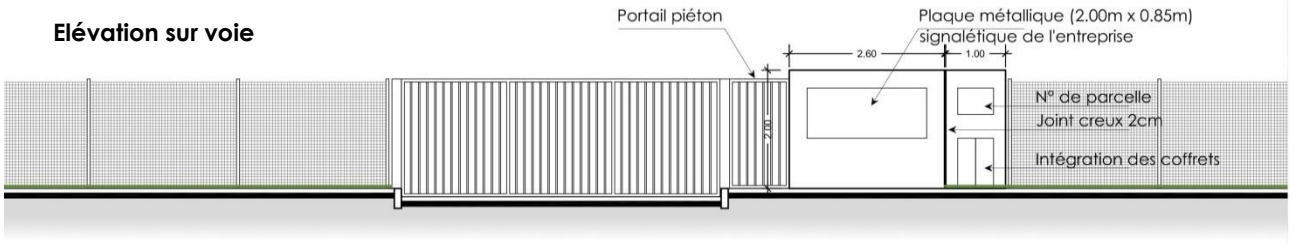
Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Plan



Elévation sur voie



- <u>Clôtures entre domaines public et privé : treillis soudé</u>

Descriptif : -treillis soudé à maille carrée 50 x 50 mm plastifié,
-fils verticaux et horizontaux de 3,5 mm,
-poteaux métal en T ou rond
-coloris gris

- <u>Clôtures séparatives entre lots : grillage simple torsion</u>

Descriptif : -grillage simple torsion à maille losange 50 x 50 mm plastifié,
-fils verticaux et horizontaux de 2,7 mm,
-poteaux métal en T ou rond
-coloris vert

➢ Portail d'entrée de lot

Le portail sera implanté conformément aux dispositions générales du PLU, et permettra l'accès de véhicules au gabarit important.

Descriptif : -remplissage tubes diamètre 25 mm, espacement 11 cm
-poteaux métal section carrée 50 x 50 mm
-coloris gris

f) Signalétique

Dans un souci d'homogénéité, la signalétique sera commune à toute la ZA, conforme aux prescriptions de l'aménageur. La signalétique interne sera traitée par l'aménageur.

g) Enseignes

Les enseignes devront se limiter à la raison sociale, objet social et au logo de l'acquéreur, à l'exclusion de tout autre message (publicité, détail des prestations, coordonnées…).

Tout panneau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou le long des axes routiers est interdit, sauf accord préalable de l'aménageur.

Les enseignes seront obligatoirement de forme rectangulaire ou carré. Elles ne pourront être positionnées que sur la façade principale du bâtiment ou intégrées à l'architecture et doivent respecter les points suivants :

-localisation en partie haute qui pourra être un bandeau, sans jamais dépasser de la ligne d'acrotère,
-pas de décroché, de débord ou de relief par rapport à la façade,
-hauteur entre l'acrotère et le haut de l'enseigne de 1 m,
-distance minimum entre l'angle de la façade et le début de l'enseigne de 1 m,
-dimension maximale des enseignes : 1/5 de la hauteur et 1/3 de la longueur de la façade.

Elles pourront aussi figurer sur l'ensemble du portail en entrée de lot, et ne recevoir que le logo et la raison sociale de l'entreprise.

Les enseignes lumineuses clignotantes sont proscrites. Les enseignes éclairées par des spots intégrées à la façade ne devront pas avoir une intensité pouvant nuire au trafic automobile de la RD 1075.

h) Eclairage

L'ambiance lumineuse devra être prise en compte afin que les bâtiments et leurs espaces extérieurs soient valorisés. Pour ce faire, l'éclairage sera traité par des éléments conformes à l'image du secteur, dans une gamme de produits homogènes.

Les façades des bureaux peuvent être éventuellement éclairées par des sources encastrées dans les débords des toitures ou par un éclairage au sol de même intensité pour tous les lots. L'éclairage en basse tension sera privilégié.

i) Stationnement

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en dehors des voies publiques et de desserte collective, ainsi que les manœuvres d'entrée/sortie des véhicules.

Les surfaces de stationnement sont autorisées en façade d'entrées de lots que si elles ne couvrent pas plus de la moitié de la parcelle. Lorsque leur fréquentation est bien maîtrisée, elles pourront être traitées en evergreen, ou gravillon stabilisé, de préférence à des enrobés et accompagnées de végétation.

j) Zones de dépôt

L'entreposage extérieur est interdit. Il pourra toutefois être toléré latéralement et de préférence en fond de parcelle à condition que les surfaces de stockage (matières premières, matériel, ferrailles…) ne soient pas visibles depuis les voies publiques grâce à la création d'écrans végétaux (voir prescriptions paysagères) ou de masques bâtis appropriés.

Pour les lots côté RD 1075, l'implantation d'activités ne nécessitant pas ou peu d'entreposage extérieur est à privilégier.

PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

Les prescriptions paysagères qui suivent ont pour but la mise en place d'une image verte au sein de la ZA, afin de lui conférer une identité et une ambiance de qualité tout au long de l'année, d'offrir une bonne lisibilité de ses voiries et de ses espaces publics,de résoudre le problème des limites public/privé et de s'intégrer au mieux aux dynamiques naturelles de son environnement existant.

Un plan de composition des espaces libres accompagnera toute demande de permis de construire.

a) Limite avec les voies de desserte

En cas de retrait, afin d'assurer la transition entre les espaces publics végétalisés et le domaine privé, une bande de largeur de 3 mètres devra être réservée à la végétalisation en façade de chacun des lots. Les plantations viennent ainsi en complément de celles effectuées sur l'emprise publique. Sur cette bande végétale, des haies mixtes d'arbustes et d'arbrisseaux alterneront avec des arbres-tiges et des cépées.

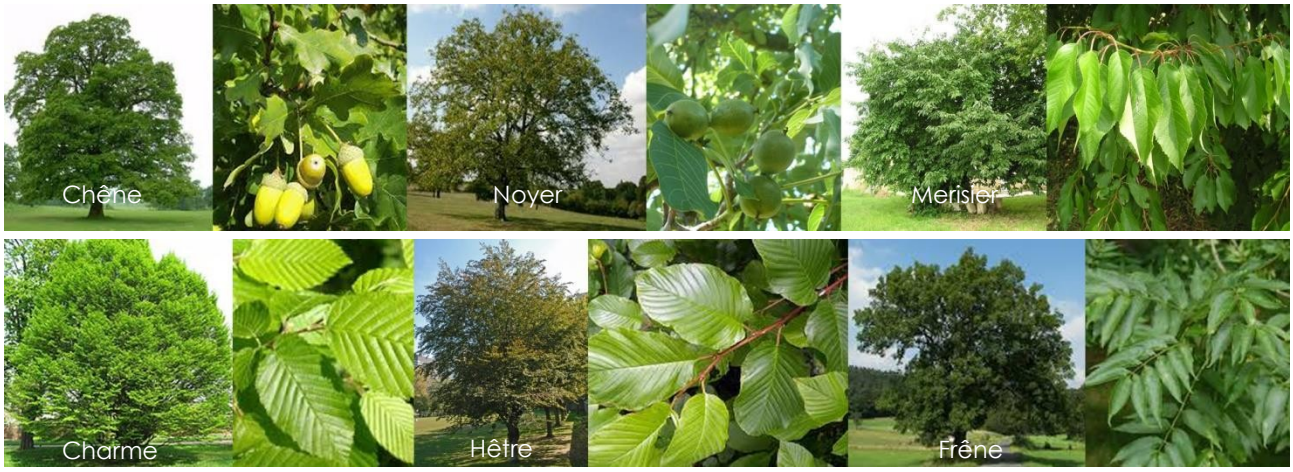
Les haies devront être contenues à une hauteur maximale de 2,00 m par une taille semi-libre en ce qui concerne les arbustes. Les arbres devront conserver leur port naturel.

Cependant, pour donner un certain rythme, ces plantations seront discontinues et laisseront ponctuellement des espaces enherbés par une prairie fleurie.

La densité devra varier de 1 u/16 m² à 1 u/40 m².

Les espèces plantées devront être conformes aux espèces adjacentes des espaces publics, comme notamment

- Arbres *(en 25/30 pour les grands arbres, 250/300 pour les conifères, 20/25 pour les petits arbres, 150/200 pour les cépées) :*
  Chêne, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtre, Frêne commun, Erable champêtre, Noisetier, Aulne, etc.



- Arbustes et arbrisseaux *(en 100/125) :*
  Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane, Cerisier, pommier, etc.

b) Limite séparative entre lots et talus

Il est recommandé que des plantations mixtes d'arbustes-arbrisseaux (2/3) et d'arbres-tiges (1/3) habillent, en cas de retrait, les limites séparatives latérales entre lots, les limites de fond de parcelles et les talus.

Les plantations seront réalisées de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés, ceci pour éviter toute plantation systématique et régulière.

Pour la stabilité et la limitation de l'entretien, les talus pourront être recouverts par des plantes couvre-sol.

Les plantations devront comporter une alternance d'au moins cinq essences d'arbustes.
Les espèces plantées devront être conformes aux espèces adjacentes des espaces publics.
Ces espaces recevront un entretien régulier. L'effet de friche ou de jachère ne sera pas toléré.

c) Ecrans végétaux

Pour l'intégration des zones de dépôt ou certains types d'installations qui ne doivent pas être visibles de l'espace public, des haies d'arbustes et arbrisseaux à feuilles persistantes seront plantées en continu avec une densité de 1 u/8 m².

d) Parkings privatifs

Les arbres à haute tige seront répartis sur les aires de stationnement uniformément sur toute la surface de parking, et non pas regroupés. Ils devront être disséminés entre les places selon une composition soignée, et non pas plantés uniquement sur des espaces délaissés ou en périphéries du parking. Ils devront être disposés de façon à ombrager les places de stationnement.

Les arbres seront plantés en pleine terre ou dans des îlots d'une largeur minimum de 1 m, dans une fosse d'arbres de 1 x 1 x 1,5 m minimum, soit 1,5 m3 de terre végétale.