

RÉVISION GÉNÉRALE DOSSIER D'APPROBATION

RÉVISION PRESCRITE LE 20 MAI 2021
RÉVISION APPROUVÉE LE 18 DECEMBRE 2025



4

REGLEMENT ECRIT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU 18 DECEMBRE 2025

LE MAIRE

Table des matières

Préambule	7
Dispositions générales	8
Champ d'application territorial du plan	9
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relative à l'occupation des sols	9
Division du territoire en zones	9
1. Les zones urbaines sont dites " zones U "	9
2. Les zones A urbaniser sont dites " zones AU "	9
3. Les zones agricoles sont dites " zones A "	10
4. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "	10
Champ d'application de la règle d'urbanisme	11
1. Adaptations mineures	11
2. Travaux confortatifs et d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes	11
3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-23 du Code de l'Urbanisme)	11
4. Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration	11
5. Dérogations au PLU	12
Prescriptions graphiques du règlement	13
1. Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (article R.151-6 du Code de l'urbanisme)	13
2. Emplacements Reserves (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme)	14
3. Secteur de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme)	14
4. Rez-de-chaussée commercial à préserver ou à créer (article L.151-16 du Code de l'urbanisme)	14
5. Fonds de jardins à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	15
6. Secteurs cultivés en zone urbaine à protéger (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)	15
7. Zones humides protégées (article L 151-23 du Code de l'urbanisme)	15
8. Ensembles, éléments paysagers et alignements d'arbres protégés (articles L.151-19 et L.151-23 du Code de L'urbanisme)	16
9. Bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme	16
10. Cheminements piéton à protéger ou valoriser au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme	17
Destinations et sous destinations	18
Dispositions applicables dans toutes les zones	21
1. Transport d'énergie électrique	21
2. Canalisations de transport de gaz	21
3. Plan de prévention des risques naturels, Crues du Rhône, crues torrentielles et mouvements de terrain	23
4. Captage d'eau potable	25
5. Dispositions en matière d'isolement acoustique le long des infrastructures routières et ferroviaires qualifiées bruyantes	25
6. Dispositions relatives à la prise en compte de l'aléa retrait et gonflement des argiles	26
7. Dispositions relatives à la prise en compte du risque sismique	26
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	27
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	28
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités	28
1. ARTICLE UA.1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activité	29
2. ARTICLE UA.2 - Limitation de certaines constructions et activités	30
3. ARTICLE UA.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	31

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	32
4. ARTICLE UA.4 - Volumétrie et implantation des constructions	32
5. ARTICLE UA.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
6. ARTICLE UA.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	42
7. ARTICLE UA.7 - Stationnement	43
Equipements et réseaux	44
8. ARTICLE UA.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	44
9. ARTICLE UA.9 - Desserte par les réseaux	44
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	46
Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	46
1. ARTICLE UB.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	47
2. ARTICLE UB.2 - Limitation de certaines constructions et activités	48
3. ARTICLE UB.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	48
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	49
4. ARTICLE UB.4 - Volumétrie et implantation des constructions	49
5. ARTICLE UB.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
6. ARTICLE UB.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	59
7. ARTICLE UB.7 - Stationnement	59
Equipements et réseaux	60
8. ARTICLE UB.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	60
9. ARTICLE UB.9 - Desserte par les réseaux	61
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	63
Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	63
1. ARTICLE UC.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	64
2. ARTICLE UC.2 - Limitation de certaines constructions et activités	65
3. ARTICLE UC.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	66
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	67
4. ARTICLE UC.4 - Volumétrie et implantation des constructions	67
5. ARTICLE UC.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	70
6. ARTICLE UC.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	76
7. ARTICLE UC.7 - Stationnement	77
Equipements et réseaux	78
8. ARTICLE UC.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	78
9. ARTICLE UC.9 - Desserte par les réseaux	78
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	80
Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités	81
1. ARTICLE UD.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	81
2. ARTICLE UD.2 - Limitation de certaines constructions et activités	83
3. ARTICLE UD.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	84
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	84
4. ARTICLE UD.4 - Volumétrie et implantation des constructions	84
5. ARTICLE UD.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	88
6. ARTICLE UD.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	94
7. ARTICLE UD.7 - Stationnement	95
Equipements et réseaux	96

8.	ARTICLE UD.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	96
9.	ARTICLE UD.9 - Desserte par les réseaux	97
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE		99
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités		100
1.	ARTICLE UE.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	100
2.	ARTICLE UE.2 - Limitation de certaines constructions et activités	102
3.	ARTICLE UE.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	102
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		103
4.	ARTICLE UE.4 - Volumétrie et implantation des constructions	103
5.	ARTICLE UE.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	106
Equipements et réseaux		106
6.	ARTICLE UE.6 – Desserte par les voies publiques ou privées	106
7.	ARTICLE UE.7 - Desserte par les réseaux	106
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ		108
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités		108
1.	ARTICLE UJ.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	109
2.	ARTICLE UJ.2 - Limitation de certaines constructions et activités	110
3.	ARTICLE UJ.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	111
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		112
4.	ARTICLE UJ.4 - Volumétrie et implantation des constructions	112
5.	ARTICLE UJ.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	116
6.	ARTICLE UJ.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	124
7.	ARTICLE UJ.7 - Stationnement	125
Equipements et réseaux		125
8.	ARTICLE UJ.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	125
9.	ARTICLE UJ.9 - Desserte par les réseaux	126
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPr		128
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités		129
1.	ARTICLE UPr.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	129
2.	ARTICLE UPr.2 - Limitation de certaines constructions et activités	131
3.	ARTICLE UPr.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	132
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		133
4.	ARTICLE UPr.4 - Volumétrie et implantation des constructions	133
5.	ARTICLE UPr.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	136
6.	ARTICLE UPr.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	144
7.	ARTICLE UPr.7 - Stationnement	145
Equipements et réseaux		146
8.	ARTICLE UPr.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	146
9.	ARTICLE UPr.9 - Desserte par les réseaux	146
CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX1		148
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités		148
1.	ARTICLE UX1.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	149
2.	ARTICLE UX1.2 - Limitation de certaines constructions et activités	150
3.	ARTICLE UX1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	150
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		151
4.	ARTICLE UX1.4 - Volumétrie et implantation des constructions	151

5.	ARTICLE UX1.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	155
6.	ARTICLE UX1.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	159
7.	ARTICLE UX1.7 - Stationnement	160
Equipements et réseaux		161
8.	ARTICLE UX1.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	161
9.	ARTICLE UX1.9 - Desserte par les réseaux	161
CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX2		163
Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités		163
1.	ARTICLE UX2.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	164
2.	ARTICLE UX2.2 - Limitation de certaines constructions et activités	165
3.	ARTICLE UX2.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	165
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		166
4.	ARTICLE UX2.4 - Volumétrie et implantation des constructions	166
5.	ARTICLE UX2.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	168
6.	ARTICLE UX2.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	172
7.	ARTICLE UX2.7 - Stationnement	173
Equipements et réseaux		173
8.	ARTICLE UX2.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	173
9.	ARTICLE UX2.9 - Desserte par les réseaux	174
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER		176
CHAPITRE 11 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU		177
Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités		177
1.	ARTICLE 1AU.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	178
2.	ARTICLE 1AU.2 - Limitation de certaines constructions et activités	179
3.	ARTICLE 1aU.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	180
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		181
4.	ARTICLE 1AU.4 - Volumétrie et implantation des constructions	181
5.	ARTICLE 1AU.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	184
6.	ARTICLE 1AU.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	191
7.	ARTICLE 1AU.7 - Stationnement	192
Equipements et réseaux		192
8.	ARTICLE 1AU.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	192
9.	ARTICLE 1AU.9 - Desserte par les réseaux	193
CHAPITRE 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU		195
Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités		195
1.	ARTICLE 2AU.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	196
2.	ARTICLE 2AU.2 - Limitation de certaines constructions et activités	197
3.	ARTICLE 2aU.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	197
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères		197
4.	ARTICLE 2AU.4 - Volumétrie et implantation des constructions	197
5.	ARTICLE 2AU.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	198
6.	ARTICLE 2AU.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	198
7.	ARTICLE 2AU.7 - Stationnement	199
Equipements et réseaux		199
8.	ARTICLE 2AU.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	199

9.	ARTICLE 2AU.9 - Desserte par les réseaux _____	199
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES _____		200
CHAPITRE 13 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A _____		201
Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités _____		202
1.	ARTICLE A.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités _	202
2.	ARTICLE A.2 - Limitation de certaines constructions et activités _____	203
3.	ARTICLE A.3 - Mixité fonctionnelle et sociale _____	206
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères _____		206
4.	ARTICLE A.4 - Volumétrie et implantation des constructions _____	206
5.	ARTICLE A.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	210
6.	ARTICLE A.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions _____	216
7.	ARTICLE A.7 - Stationnement _____	217
Equipements et réseaux _____		217
8.	ARTICLE A.8 – Desserte par les voies publiques ou privées _____	217
9.	ARTICLE A.9 - Desserte par les réseaux _____	218
CHAPITRE 14 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____		220
Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités _____		221
1.	ARTICLE N.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités _	221
2.	ARTICLE N.2 - Limitation de certaines constructions et activités _____	223
3.	ARTICLE N.3 - Mixité fonctionnelle et sociale _____	225
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères _____		226
4.	ARTICLE N.4 - Volumétrie et implantation des constructions _____	226
5.	ARTICLE N.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère _____	229
6.	ARTICLE N.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions _____	235
7.	ARTICLE N.7 - Stationnement _____	236
Equipements et réseaux _____		237
8.	ARTICLE N.8 – Desserte par les voies publiques ou privées _____	237
9.	ARTICLE N.9 - Desserte par les réseaux _____	237
Annexe _____		240
1.	Vegetation conseillée pour les plantations et les haies _____	240
2.	Liste des emplacements réservés _____	242
3.	Liste des Bâtiments et éléments d’intérêt patrimonial et secteurs d’intérêt _____	244
Lexique _____		253

PREAMBULE

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

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

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

Le règlement comprend :

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

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **SAINT MAURICE DE BEYNOST** (Département de l'Ain).

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles relatifs au Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles L.111-1 et R.111-1 ;
- Les articles relatifs aux dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables, notamment les articles L 421-1 à L 421-9, L 423-1 et R 420-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe au Plan Local d'Urbanisme.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1. LES ZONES URBAINES SONT DITES " ZONES U "

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement comprennent :

- la zone UA ;
- la zone UB ;
- la zone UC ;
- les zones UD1 et UD2 ;
- les zone UE, UEa et UEb
- la zone UJ
- la zone UPr
- les zones UX1a, UX1b, UX1c et UX2

2. LES ZONES A URBANISER SONT DITES " ZONES AU "

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une

opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

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

- la zone 1AU ;
- la zone 2AU

3. LES ZONES AGRICOLES SONT DITES " ZONES A "

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

Peuvent être autorisées en zone A :

- 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 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement correspond à la zone A.

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES SONT DITES " ZONES N "

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, 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.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement comprend :

- la zone N et ses sous-secteurs NI, Ns et Np.

CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

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

1. ADAPTATIONS MINEURES

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

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

2. TRAVAUX CONFORTATIFS ET D'AMENAGEMENT OU DE RECONSTRUCTION APRES SINISTRE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Sont autorisés :

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

3. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS (ARTICLE L 111-23 DU CODE DE L'URBANISME)

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

4. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION PREALABLE OU A DECLARATION

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

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

de l'urbanisme, ou des secteurs pour lesquels le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, doivent préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;

- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des articles L 151-19 et tous travaux ayant pour effet de modifier un élément ou secteur identifié à protéger pour motifs d'ordre écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que :

- toute démolition nécessite un permis de démolir.
- Tout ravalement de façade et l'édification de clôtures nécessite une déclaration préalable.

5. DEROGATIONS AU PLU

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

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

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

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

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

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

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet l'édiction de dispositions réglementaires localisées sur des secteurs, parties ou éléments du territoire précisément délimités géographiquement et circonscrites à des enjeux prévus par le code de l'urbanisme. Les prescriptions graphiques fixent des règles additionnelles et complémentaires aux dispositions applicables dans chaque zone.

Les secteurs, parties ou éléments de territoire concernés par des prescriptions graphiques sont localisés, délimités et figurent dans la légende du plan de zonage. Cette dimension graphique est complétée d'une expression écrite, objet de la présente section, qui précise les effets de chaque prescription graphique et édicte les règles afférentes. Ces règles doivent être respectées dans un principe de conformité stricte.

Les prescriptions graphiques du règlement sont inscrites aux plans des prescriptions graphiques 6.1 et 6.2.

1. SECTEURS CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (ARTICLE R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME)

Codifiées aux articles L 151-6, L 151-7 et R 151-6 à 8 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation ont pour objet de décliner de manière concrète les orientations du PADD et de préciser les modalités d'aménagement des secteurs porteurs d'enjeux.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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 ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Afin d'assurer l'articulation entre le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation, l'article R 151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit que le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels des orientations sont applicables soit délimité dans le règlement graphique.

L'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme rappelle que l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2. EMPLACEMENTS RESERVES (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Les emplacements réservés prévus à l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont des servitudes d'urbanisme délimitées et répertoriées numériquement au plan de zonage destinées à des installations d'intérêt général, à des voies et ouvrages publics, à des espaces verts et à des espaces nécessaires aux continuités écologiques, à des programmes de logements participant à la mixité sociale. La liste des emplacements réservés figure en annexe du présent règlement et précise la destination de chaque emplacement ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Les emplacements réservés reportés au plan des prescriptions graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L 152-2, L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L 433-1 du Code de l'Urbanisme ;

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser ce pour quoi l'emplacement réservé est destiné. Il peut également mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain. La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

3. SECTEUR DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)

Au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des « secteurs de mixité sociale ». Dans ces secteurs, les programmes de construction créés devront prévoir une part minimale de logements sociaux conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU). Les règles applicables dans ces secteurs sont spécifiées dans les chapitres « mixité fonctionnelle et sociale » propres à chaque zone.

4. REZ-DE-CHAUSSEE COMMERCIAL A PRESERVER OU A CREER (ARTICLE L.151-16 DU CODE DE L'URBANISME)

D'après l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Plusieurs linéaires à vocation commerciale ont été délimités au plan de zonage. Les articles 2 et 3 de ces zones traitant des destinations de construction autorisées sous conditions et de la mixité fonctionnelle et sociale précisent les règles d'urbanisme applicables sur ces linéaires.

Dans les faits, dans les nouvelles constructions, lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes, les rez-de-chaussée côté rue (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) doivent être uniquement dédiés à l'artisanat et au commerce de détail, à la restauration, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

5. FONDS DE JARDINS A PROTEGER (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Le zonage prévoit de ne pas admettre de nouvelles habitations qui induiraient une densification non qualitative et/ou dans les secteurs les plus contraints et éloignés des aménités.

Des secteurs de jardin identifiés dans les pentes de la Côtère ont ainsi été reportés au règlement graphique, la constructibilité est limitée aux constructions annexes à proximité des habitations existantes (garage, piscine, abris de jardins...) afin de protéger ces secteurs périphériques de toute pression urbaine.

6. SECTEURS CULTIVES EN ZONE URBAINE A PROTEGER (ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Des secteurs de jardins familiaux et cultivés, identifiés en lieu et place de l'ancien stade Roland-Schmitt ont ainsi été reportés au règlement graphique. La constructibilité est limitée aux abris de jardins. Tout autre type de construction y sera proscrit.

7. ZONES HUMIDES PROTEGEES (ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

D'après l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le département de l'Ain a réalisé un inventaire des zones humides en 2006, réactualisé sur la période 2011-2013. Les zones humides repérées sur la commune par cet inventaire départemental sont reportées au règlement graphique et font l'objet de mesures de protection définies aux articles 1 et 2 de la zone N.

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

- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- Les ouvrages, installations et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation, sentiers...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut être envisagé dans un autre secteur et sous réserve d'être compensé, à hauteur de 200% minimum des surfaces affectées, par la création ou la remise en état d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.
- Les ouvrages, installations, constructions et travaux nécessaires à la sécurité des lieux et admis avec les dispositions risques.
- Les éléments végétaux doivent être préservés et leur fonctionnalité maintenue. Seuls les abattages d'arbres ou l'arrachage d'espèces invasives directement nécessaires à l'entretien de la ripisylve, participant à la fonctionnalité environnementale des lieux et au bon fonctionnement des cours d'eau pourront être admis.

Sont strictement interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles hors cas admis sous conditions.
- Les clôtures en mur plein ou avec des soubassements.
- Le drainage des zones humides.

8. ENSEMBLES, ELEMENTS PAYSAGERS ET ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES (ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

Il s'agit d'espaces végétaux ou boisés, de haies, d'alignements d'arbres ou d'ensembles boisés à préserver pour des motifs paysagers, environnementaux ou encore de lutte contre les îlots de chaleur. Dans la trame Eléments végétaux à préserver, tout arbre de haute tige ou haie doit être maintenu ou, en cas de destruction partielle ou totale, remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, ouvrages et aménagements de restauration ou préservation des milieux naturels et les travaux, ouvrages et aménagements relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif de lutte contre la pollution et les inondations ou pour la mise en sécurité des lieux, sous réserve d'être compatibles avec la fonctionnalité écologique des lieux. Les clôtures avec soubassement y sont interdites.

Ces éléments sont identifiés et localisés au règlement graphique à la fois pour leur valeur paysagère et pour leur fonction écologique conformément aux articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

A ce titre, ils doivent être conservés en l'état. Néanmoins ces alignements pourront faire l'objet d'une exploitation par élagage ou par recépage ponctuel.

Les ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres repérés au règlement graphique sont protégés et font l'objet des prescriptions suivantes :

- les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d'arbres, à un ensemble ou à un élément paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irrémédiable. Leur suppression est cependant admise lorsque l'état sanitaire des arbres protégés s'avère dégradé au point de constituer une menace pour la sécurité des biens et des personnes, et pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres environnants ;
- l'aménagement ou la construction d'un terrain concerné par un alignement d'arbres, un ensemble ou un élément paysager peuvent être admis dans les limites du présent règlement et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des végétaux protégés ;
- en cas d'arrachage, la mise en œuvre de mesures compensatoires est obligatoire : un alignement d'arbres, un ensemble ou un élément paysager doivent être plantés dans les mêmes proportions que ce qui a été détruit avec des essences locales équivalentes et une mixité d'essences.

Les symboles graphiques employés au plan de zonage pour désigner les alignements d'arbres, ensembles et éléments paysagers protégés constituent un principe de repérage établi via des photographies aériennes susceptible d'une marge d'erreur de quelques mètres avec la position réelle des sujets.

9. BATIMENTS ET ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, certains bâtiments ou éléments présentant un intérêt architectural et patrimonial, ainsi que certains secteurs d'intérêt font l'objet de mesures de protections réglementaires. Il s'agit :

- de constructions remarquables par leur architecture ;
- d'éléments du patrimoine vernaculaire (croix, lavoir...);

Les éléments cités ci-avant sont localisés et répertoriés numériquement au plan de zonage. Leur liste et description figure également en annexe du présent règlement. L'objectif est d'assurer leur protection et leur mise en valeur.

Pour cela, tous travaux ayant pour effet de modifier une construction d'intérêt ou un élément patrimonial repérés au règlement graphique, doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et doivent respecter les prescriptions définies ci-après :

- Les bâtiments et éléments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, identifiés au règlement graphique et participant à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques, architecturales et identitaires de la commune doivent être maintenus. Il est interdit de les démolir.
- En cas d'intervention sur les bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial, les travaux devront tendre vers une sauvegarde et une mise en valeur des caractéristiques architecturales existantes (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, couleur, etc...).
- Les extensions, surélévations, percements, restructurations ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différence avec la construction d'origine conduisent à une altération significative des bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial sont interdits.
- Les nouvelles constructions et les extensions implantées sur la même unité foncière qu'un bâtiment ou élément d'intérêt patrimonial doivent être conçues de façon à ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment ou élément repéré au plan de zonage.

10. CHEMINEMENTS PIETON A PROTEGER OU VALORISER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Les cheminements repérés au plan de zonage sont à préserver ou à créer tout en admettant une évolution possible dans leur tracé. Aucune opération nouvelle, en dehors des équipements et aménagements d'intérêt collectif, ne pourra remettre en cause la fonctionnalité de la connexion piétonne telle que repérée. Lors de leur création ou de leur réaménagement, les supports piétons devront présenter une largeur minimale de 1,4 mètre. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

L'arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le Règlement National d'Urbanisme et les règlements des Plans Locaux d'Urbanisme ou les documents en tenant lieu. Il a été modifié par arrêté du 22 Mars 2023.

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

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 :

- 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.
- 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.

La destination de construction « habitat » prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme et qui comprend les deux sous-destinations suivantes :

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

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 7 sous-destinations suivantes :

- 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.
- 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 « activités de services avec 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 destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs ;
- 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.

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

- 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. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;
- la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- 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 spectacle » regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
- la sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- « 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 destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant

à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

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 qui comprend les 4 destinations suivantes :

- 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 retrait d'achat au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données ;
- la sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant l'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 « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).
- « 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

Les dispositions ci-dessous sont applicables à l'ensemble des zones du PLU.

Néanmoins ces règles additionnelles et se substituant à celle du présent règlement sont rappelées dans les en-tête de chaque zone concernée. Pour plus d'information, se référer aux pièces annexes.

1. TRANSPORT D'ENERGIE ELECTRIQUE

Dans les zones impactées par des lignes HTB :

- la modification des ouvrages de transport d'énergie électrique est autorisée pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les zones impactées par un poste de transformation : les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

2. CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

Le territoire de la commune est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel sous pression (ouvrages traversant la commune ou dont les zones d'effets atteignent la commune) :

- Alimentation Saint-Maurice de Beynost CI (DN 80 – PMS 54 bar)
- Alimentation Saint-Maurice de Beynost CI (DN 100 – PMS 54 bar)
- Triangle Lyonnais (DN 300 – PMS 54 bar)
- Installations annexes :
- Saint-Maurice de Beynost CI Toray Films Europe SAS
- Saint-Maurice de Beynost SECT.
- Saint-Maurice de Beynost DP Beynost
-

Des bandes de servitudes fortes sont associées à deux des ouvrages présents :

- Pour l'ouvrage TRIANGLE LYONNAIS DN 300 : bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 6 m de largeur totale (3 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation) ;
- Pour l'ouvrage Alimentation ST-MAURICE-DE-BEYNOST CI DN 80 : bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 5 m de largeur totale (2,5 m de part et d'autre de l'axe de la canalisation).

Dans ces bandes de servitudes fortes :

- GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'1 m² de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;
- Les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant

plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

Par ailleurs, certains secteurs de la commune sont situés dans les zones d'effets SUP 1, 2 ou 3, générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport de matières dangereuses qui traversent la commune ou dont les zones d'effets atteignent la commune ainsi que par les installations annexes.

En application des dispositions de l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2016 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, dans les bandes de servitudes, doivent a minima être mises en oeuvre les dispositions suivantes :

Dans la bande de servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement :

- Conformément à l'article R. 555-30-1 du Code de l'Environnement, le Maire doit informer le transporteur de tout permis de construire, de certificat d'urbanisme (d'information ou opérationnel) ou de permis d'aménager délivré dans la zone d'effets
- Le Maire doit également informer le transporteur de tout projet nouveau d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire
- La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 05 mars 2014 susvisé
- Dans le cas de Déclaration de Travaux (DT) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) pour tout projet d'aménagement à proximité de la canalisation de gaz naturel, la réglementation anti-endommagement impose la consultation du Guichet Unique des réseaux, à l'adresse :

GRTgaz – DO – PERM - Equipe Travaux Tiers et Urbanisme
10 rue Pierre Sémard - CS 50329 - 69 363 LYON CEDEX 07

Dans la bande de servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement, **l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.**

Dans la bande de servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-39 du Code de l'Environnement, **l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.**

Nom canalisation	Diamètre nominal	Pression maximale en bar	Zone SUP 1	Zone SUP 2	Zone SUP 3
ALIMENTATION ST MAURICE-DE-BEYNOST CI	80	54	15 m*	5 m*	
ALIMENTATION ST MAURICE-DE-BEYNOST CI	100		20 m*		
TRIANGLE LYONNAIS	300		85 m*		

* De part et d'autre de l'axe de la canalisation

Nom de l'installation annexe	Zone SUP 1	Zone SUP 2	Zone SUP 3
AIN T MAURICE DE BEYNOST CI TORAY FILMS EUROPE SAS	35 m*	6 m*	
SAINT MAURICE DE BEYNOST SECT.	35 m*		
SAINT MAURICE DE BEYNOST DP BEYNOST	35 m*		

* De part et d'autre de l'axe de la canalisation

3. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS, CRUES DU RHONE, CRUES TORRENTIELLES ET MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune de Saint-Maurice de Beynost est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), approuvé le 28 novembre 2006 et mettant en évidence des risques liés aux crues du Rhône, aux mouvements de terrains affectant principalement la côtière et aux crues torrentielles notamment des ruisseaux de la côtière.

Dans certaines zones, les règles instituées dans le règlement dudit PPRN se substituent à celles du présent règlement. Pour plus d'informations, se référer aux annexes.

Les tableaux ci-après, récapitulent les zones du PPRN comprises dans chaque zone du PLU :

Zones rouges :

<i>Zone du PLU</i>	<i>RI Zones exposées aux inondations par les crues du Rhône</i>	<i>RT Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles</i>	<i>RG Zones exposées aux mouvements de terrains</i>	<i>RT-g Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles et aux mouvements de terrains</i>
UA				
UB				
UC				
UD1				
UD2				
UE				
UEa				
UEb				
UJ				
UPr				
UX1a				
UX1b				
UX1c				
UX1d				
UX2				
1AU				
2AU				
A				
N				
Ns				
Np				
NL				

Légende du tableau

Zone concernée	Zone non concernée
----------------	--------------------

Zones bleues :

<i>Zone du PLU</i>	<i>BI Zones exposées aux inondations par les crues du Rhône</i>	<i>BT Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles</i>	<i>BTa Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles</i>	<i>BG Zones exposées aux mouvements de terrains</i>
UA				
UB				
UC				
UD1				
UD2				
UE				
UEa				
UEb				
UJ				
UPr				
UX1a				
UX1b				
UX1c				

UX1d				
UX2				
1AU				
2AU				
A				
N				
Ns				
Np				
NL				

Légende du tableau

Zone concernée	Zone non concernée
----------------	--------------------

4. CAPTAGE D’EAU POTABLE

Le territoire communal est concerné par plusieurs périmètres de protection autour des points de prélèvement d’eau destinée à l’alimentation et à la consommation. Ils font l’objet de servitudes d’utilité publique et l’arrêté et les périmètres de captage sont annexés au PLU. Il s’agit des captages suivants :

- Les puits de Four à Chaux et leurs périmètres de protection ont été déclarés d’utilité publique par arrêté (inter)préfectoral du 18 mai 1993 ;
- Les sources de la Bonnarde et de Juffet et leurs périmètres de protection ont été déclarés d’utilité publique par arrêté préfectoral du 22 novembre 1991 ;
- Les périmètres de protection des puits de captage d’eau potable du lac des eaux bleues ont été déclarés d’utilité publique par arrêté du 18 novembre 2008.

Certaines règles de Servitudes viennent se substituer à celles du présent règlement. Pour plus d’information, se référer aux annexes.

5. DISPOSITIONS EN MATIERE D’ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET FERROVIAIRES QUALIFIEES BRUYANTES

Les arrêtés du Préfet de l’Ain du 9 septembre 2016 et du 20 novembre 2023, relatifs à la révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l’Ain, impose aux constructions situées dans les zones affectées par le bruit de présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les constructions concernées sont les bâtiments d’habitation, les bâtiments d’enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d’action sociale, ainsi que les bâtiments d’hébergement à caractère touristique à construire.

Les niveaux sonores à prendre en compte sont rappelés dans le tableau ci-après :

Nom du tronçon	Catégorie	Distance affectée par le bruit	Niveau sonore au point de référence en période diurne (dB(A))	Niveau sonore au point de référence en période nocturne (dB(A))
RD1084 (008)	4	30*		
RD1084 (009)	4	30*		
RD1084 (010)	3	100*		
RD1084A (2)	3	100*		
A42 (1)	1	300*		
A432 (2)	1	300*		
A42 (2)	1	300*		

<i>LGV Sud Est – voie de chemin de fer – Ligne 752 000</i>	1	300*		
<i>Voie de chemin de fer Lyon – Genève – Ligne 890 000</i>	2	250*		

* De part et d'autre du bord extérieur de la chaussée ou du bord du rail extérieur

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est en aléa faible et moyen en matière d'aléas retrait et gonflement des argiles. Les terrains situés en zone d'exposition moyenne ou forte font l'objet d'obligation d'études géotechniques de conception ou de techniques particulières de construction depuis le 1er octobre 2020 (Article 68 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018).

7. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

La commune est située en zone de risque faible 2/5. Pour les constructions neuves et certains bâtiments existants faisant l'objet de travaux importants, des niveaux de protection sont requis. Les règles parasismiques, depuis le 1^{er} mai 2011, sont celles définies par les normes NF-EN 1998, dites règles Eurocode 8.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond à une zone urbaine de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver le caractère patrimonial des lieux. Elle concerne la partie dense du bourg de Saint-Maurice-de-Beynost et quelques tissus épars, dans laquelle les constructions sont édifiées en règle générale à l'alignement des voies et en ordre continu. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admises.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UA sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des fonds de jardins à protéger (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments et bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- des cheminements piétons à préserver et / valoriser (L. 151-38 du Code de l'Urbanisme).
- des secteurs de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme).

Servitudes

La zone UA est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone.

La zone UA est pour partie classée **en zone rouge** :

- Rt – Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles

La zone UA est pour partie classée **en zone bleue** :

- Bt et Bta - Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles ;
- Bg - Zones exposées aux mouvements de terrain

Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE UA.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITE

UA.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises sans condition	Sous-destinations admises sous conditions
Exploitation Agricole et forestière	exploitation Agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			
	restauration			Se reporter à l'article UA.2.1
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			Se reporter à l'article UA.2.1
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	--	---

UA.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public..
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

Pour rappel, la zone UA est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

2. ARTICLE UA.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

<i>Catégories de destinations</i>	<i>de</i>	<i>Catégories de sous-destinations</i>	<i>Conditions particulières à respecter</i>
<i>Commerce et activités de services</i>		<i>Commerce de gros Restaurant</i>	<i>Est autorisée l'extension des bâtiments existants : dans la limite de 250m² d'emprise au sol supplémentaire au maximum à la date d'approbation du PLU. Et sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, accès au site, rejets et risques divers de pollution...).</i>
<i>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</i>		<i>bureau</i>	<i>Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, accès au site, rejets et risques divers de pollution...).</i>

Par ailleurs, dans les secteurs de jardins identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seule est autorisée la sous-destination logement, sous réserve :

- Soit de correspondre à l'extension des habitations existantes situées à proximité ou en limite des secteurs de jardin repérés au plan de zonage, dans la limite de 50m² de surface de plancher, toute extension comprise, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Soit de correspondre à des constructions annexes aux habitations situées à proximité directe ou en limite des secteurs de jardins repérés au plan de zonage et dans la limite de 20m² de surface de plancher, toutes annexes comprises hors piscine, à compter de la date d'approbation du PLU.

UA.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisées et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

Pour rappel, la zone UA est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

3. ARTICLE UA.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération créatrice de plus de 3 nouveaux logements devra respecter un quota de logement aidé selon les modalités inscrites dans le tableau suivant :

<i>Nombre total de logements produits</i>	<i>Dont objectif de production de logements aidés</i>
<i>A partir de 3</i>	<i>1</i>
<i>A partir de 5</i>	<i>2</i>
<i>A partir de 7</i>	<i>3</i>
<i>A partir de 9</i>	<i>4</i>
<i>A partir de 10 et +</i>	<i>50%</i>

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4. ARTICLE UA.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

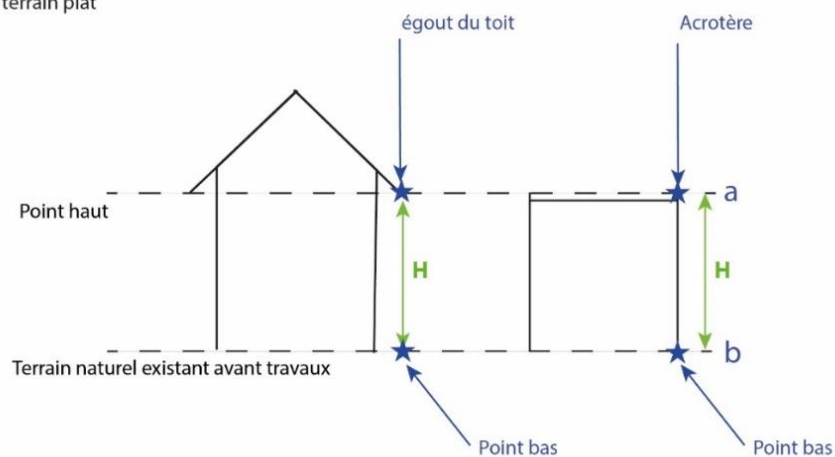
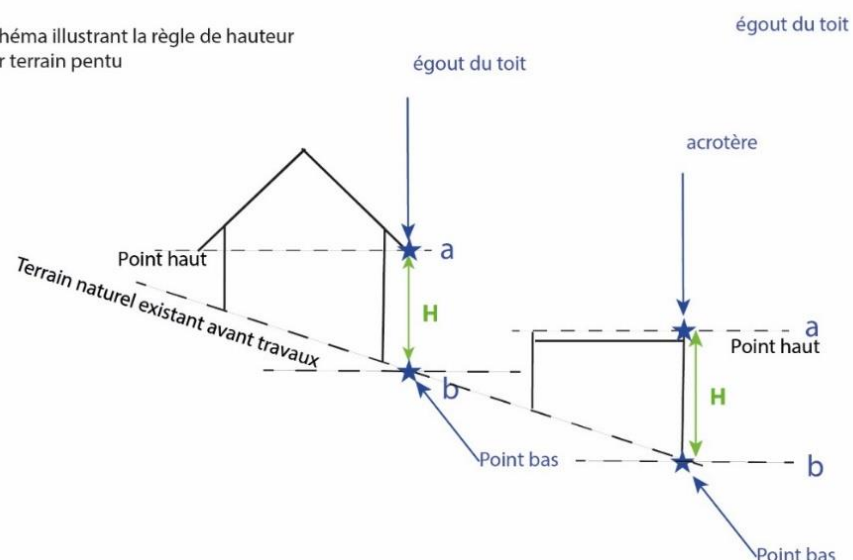


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE TERRASSE
<p>6 mètres, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables.</p> <p><i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i></p>	<p>3,50 mètres, soit 1 niveau (RDC).</p>

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Dans les secteurs où le PPRN impose une surélévation du premier niveau de la construction, la hauteur pourra être relevée de 0.50 m au maximum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UA.4.2

Principes volumétriques

Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes, rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.

Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.

La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.

Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



Exemple de retrait dans le volume en long couvert par le toit.



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, doivent être implantées en tout point en limite de la voie ou de l'emprise publique.

Cependant, un retrait maximal de 5 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique pourra être imposé pour permettre une implantation cohérente vis-à-vis des constructions existantes implantées sur des terrains immédiatement contigus, et qui seraient en léger retrait de la voie ou de l'emprise publique.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, notwithstanding les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Aux abords des sentiers piétons identifiés sur le plan des prescriptions graphiques, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront s'implanter de manière à préserver une bande libre de 1.4 mètres de largeur au minimum.

UA.4.4

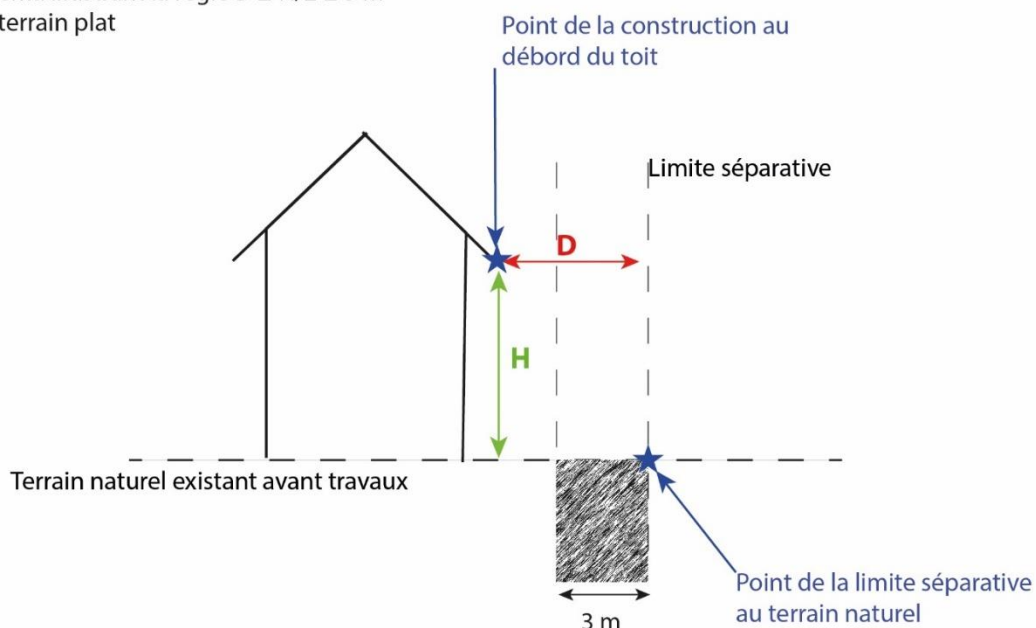
Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Schéma illustrant la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ sur terrain plat



En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UA.4.5

Emprise au Sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 40%, piscines et annexes comprises.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

5. ARTICLE UA.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.5.1

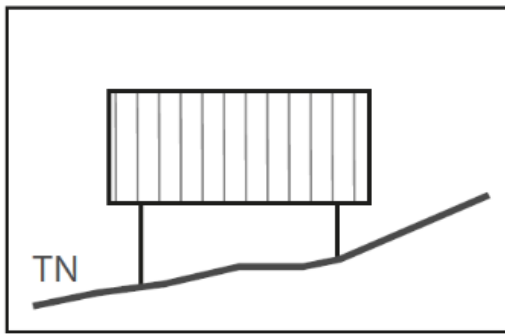
Principes généraux d'insertion

La topographie du terrain :

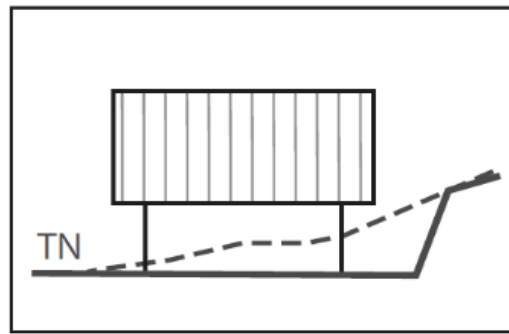
C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente



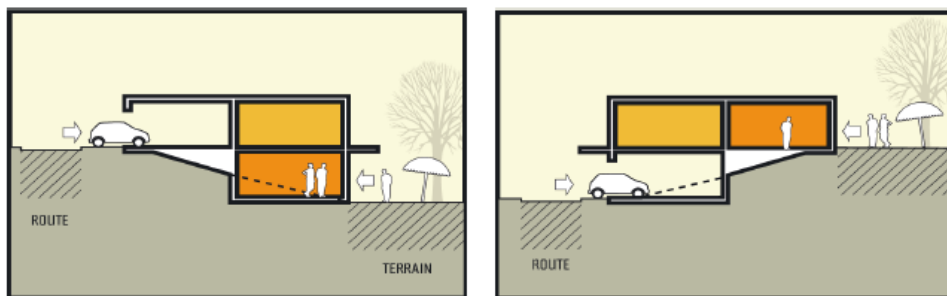
Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique :

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Pour rappel, la zone UA est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

UA.5.2

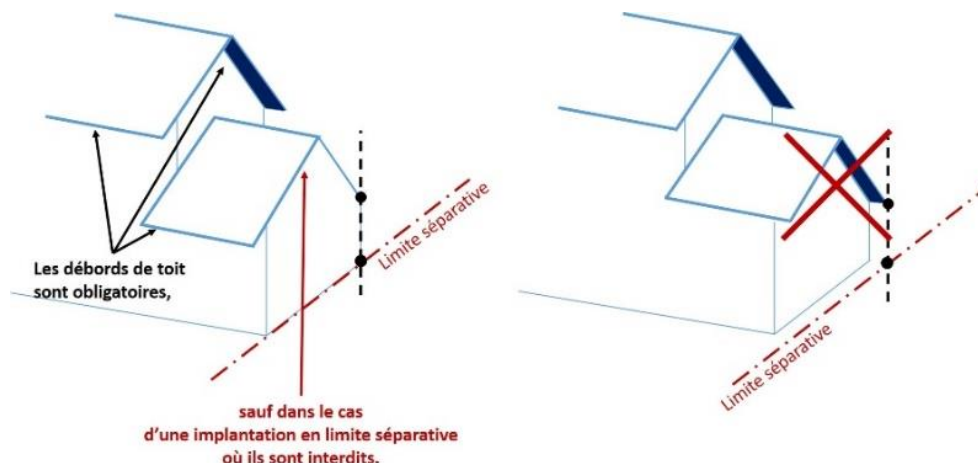
Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Pour les toitures à pans :

Elles devront comporter 2 ou 4 pans. Ces dernières doivent respecter une pente entre 30 et 50% au-dessus de l'horizontale.

Les débords de toiture doivent dépasser de 40 cm minimum, exception faite pour les débords implantés en limite séparative qui y sont interdits.



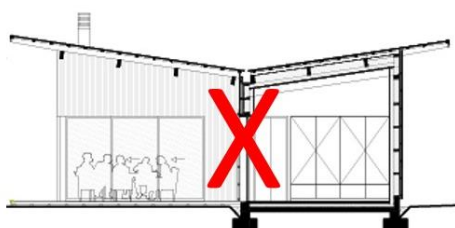
Débord de toiture autorisé sauf en limite séparative

Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes.

Le sens du faitage doit être soit perpendiculaire, soit parallèle à l'alignement de la voirie.

Les toitures à pentes inversées, de type toiture papillon, sont interdites.

Les toitures à croupes sont interdites.



Exemple de toiture de type papillon

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Autres cas de figures :

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour :

- les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative.

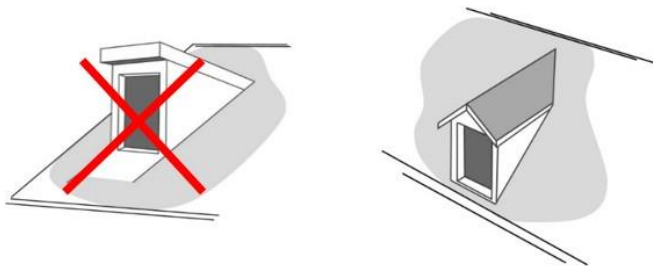
Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

Les toitures à pans seront, de préférence couvertes de tuiles de type canal / creuse.

D'autres matériaux peuvent être employés en couverture s'il est démontré qu'ils correspondent aux matériaux utilisés précédemment (ardoises, tuiles plates, tuiles mécaniques).

Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les ouvertures sur toiture de type lucarne sont interdites, hormis les lucarnes jacobines.
Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de rester inclinées selon la même pente que celle du toit.

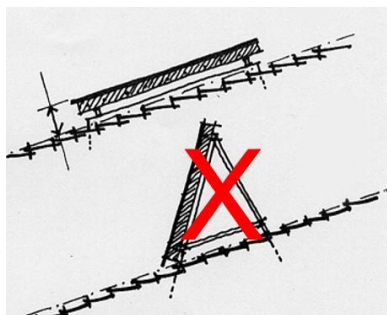


Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïques et thermiques) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

Les panneaux fixés au sol sont interdits.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions.
- Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

Cas particulier pour les constructions traditionnelles :

Les caractéristiques des toitures anciennes traditionnelles doivent être conservées (forme générale, pente, débords de toiture, consoles de soutien, épi de faitage, rives festonnées, souches de cheminée, ferronneries des pignons, couleur des couvertures, lucarnes existantes le cas échéant).

Les codes de la toiture ancienne, tant en termes de simplicité des formes, de pente, de débords et de couleurs doivent être respectés.

En cas de projet d'extension, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de rester accessoires à la construction ancienne. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

UA.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Types de menuiseries autorisées :

Les volets seront soit battants, de type persienne, soit de type coulissants.

Les volets de type roulants sont tolérés à condition que le caisson technique d'enroulement ne soit pas en saillie de façade.






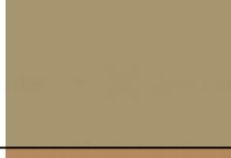


Les oriels, loggias et bow-windows sont interdits.

Couleurs :

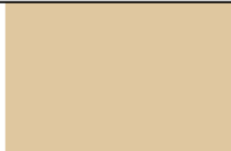
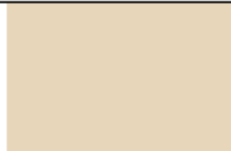
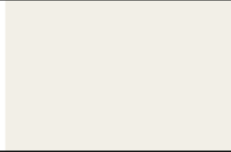

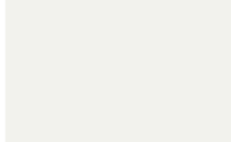

Concernant les façades :

- Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierre, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement. L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.
- Ces couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Les tons des façades - terre et pisé :

RAL 2013		RAL 1034	
RAL 7032		RAL 1001	
RAL 1024		RAL 1020	
RAL 1002		RAL 1011	




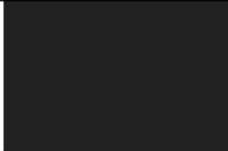
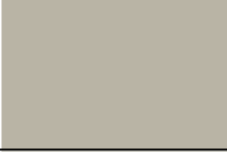

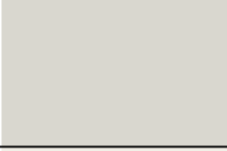
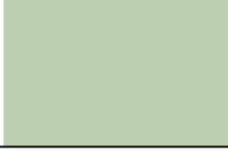
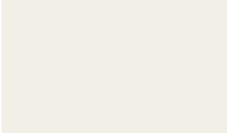
Les tons de façade - galets et ciels cérusés

RAL 1014		RAL 1015	
RAL 9010		RAL 1036	
RAL 9016		RAL 1000	

Concernant les menuiseries :

- Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des fenêtres). L'usage du blanc pur et du gris anthracite, est interdit.
- Pour les portes et volets, les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Palette ponctuelle – Menuiseries Ferronneries

RAL 9005		RAL 8008	
RAL 8000		RAL 8022	
RAL 7032		RAL 6017	
RAL 9002		RAL 6019	
RAL 9010			

Cas particulier pour les constructions traditionnelles :

Les parements en pierre de taille et les murs en moellons (de type murs à galets) doivent être conservés et non couverts.

Les éléments d'encadrement en pierre, brique ou bois seront laissés apparents.

Les décors et modénatures de façade (effets d'encadrement peint, chaînes d'angle, corniches, frontons, décors peints) doivent être préservés et rester apparents.

Les murs en pierre peuvent être enduits sauf si les pierres sont apparentes. Seuls les enduits perspirants adaptés aux menuiseries anciennes sont autorisés dans le but de protéger le bâti.

Les couleurs de façade doivent respecter la teinte présente historiquement sur le site.

L'amortissement de l'enduit sur les pierres d'encadrement doit être en retrait ou dans le plan de la pierre.

Les enduits en surépaisseur sont interdits. Le rejointement en creux, qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux (laissant respirer le mur) et de sable de provenance locale.

Les balcons existants doivent être conservés et leurs éléments de décoration, s'ils ont un intérêt décoratif, doivent être maintenus ou remplacés à l'identique (ferronneries et garde-corps).

Les principales caractéristiques des menuiseries présentant un intérêt esthétique doivent être maintenues (portes d'entrée à planches larges, ou à panneaux, fenêtres à carreaux).



La logique verticale et horizontale des ouvertures doit être respectée. Toute création d'ouverture supplémentaire asymétrique est interdite. Les nouvelles ouvertures plus hautes que larges seront privilégiées.

*Exemple d'organisation de façade
selon les axes verticaux et
horizontaux*

UA.5.4

Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Les murs de clôture anciens dotés de couronnement en tuiles creuses seront, dans la mesure du possible, préservés, sauf nécessité technique ou création d'accès à l'intérieur de la parcelle.

Les clôtures nouvelles seront composées de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage ne dépassant pas 1.80 mètres de hauteur. Les murs-bahuts sont interdits.

Par ailleurs, les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras, brandes et tapis de végétation sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

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

Pour rappel, la zone UA est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone, notamment à propos des clôtures. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

6. ARTICLE UA.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UA.6.1

Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (haies, alignements d'arbres...).

Il est imposé un coefficient de pleine terre de 40%.

UA.6.2 Plantations

Il sera assuré la plantation d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace libre. De même, les espaces de stationnement seront plantés d'arbres, soit 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

UA.6.3 Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE UA.7 - STATIONNEMENT

UA.7.1 Véhicules particuliers

Le stationnement des véhicules et deux roues doit être réalisé en dehors des voies publiques ou de dessertes collectives existantes.

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, 2 **places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette**, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.
- Pour les construction existantes : en cas de changement de destination d'une construction en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements, de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ce nombre sera de **1 place par logement à réaliser**
- Pour toute opération menant à la création de trois logements ou plus, une place réservée aux visiteurs par tranche de trois logements créés.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

UA.7.2 Deux roues

Pour la sous-destination logement : un local dédié pour les deux roues, sera aménagé au rez-de-chaussée de chaque opération comprenant la réalisation de trois logements ou plus. Les capacités d'accueil dudit local seront adaptées au nombre de logements créés, à raison d'un espace deux roues par logement neuf.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de dessertes collectives qui ne sont pas prévues à cet effet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE UA.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public. Le portail d'accès devra respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Par ailleurs, pour toute opération menant à la création de plus de trois logements, une desserte piétonne d'au moins 0.80m devra être aménagée en cumul des 5 mètres d'accès.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.

En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE UA.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA.9.1

Alimentation eau potable

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

UA.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANNC).

UA.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admise. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

UA.9.4

Autres réseaux

Sécurité incendie :

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

Gestion des déchets :

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers.

Pour les logements collectifs, un espace spécifique suffisamment dimensionné et directement accessible depuis le domaine public sera aménagé. Un espace de stockage sera demandé à l'intérieur de la parcelle ou du bâtiment.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques :

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à l'emprise de l'ancienne ZAC des Brotteaux. Sa vocation principale est résidentielle. Elle regroupe essentiellement de l'habitat pavillonnaire, jumelé ou intermédiaire se caractérisant par une implantation en retrait des voies et en ordre discontinu. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admises.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UB sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des cheminements piétons à préserver et / valoriser (L. 151-38 du Code de l'Urbanisme).
- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;

Servitudes

La zone UB est concernée par :

- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude de d'Utilité Publique I4 relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des captages d'eau potable des Puits du Four à Chaux.

Par ailleurs, la zone UB est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE UB.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises sans condition	Sous-destinations admises sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			Se reporter à l'article UB.2.1
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau :

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	--	---

UB.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

2. ARTICLE UB.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

<i>Catégories de destinations</i>	<i>Catégories de sous-destinations</i>	<i>Conditions particulières à respecter</i>
<i>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</i>	<i>bureau</i>	<i>Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).</i>

UB.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

3. ARTICLE UB.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

4. ARTICLE UB.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

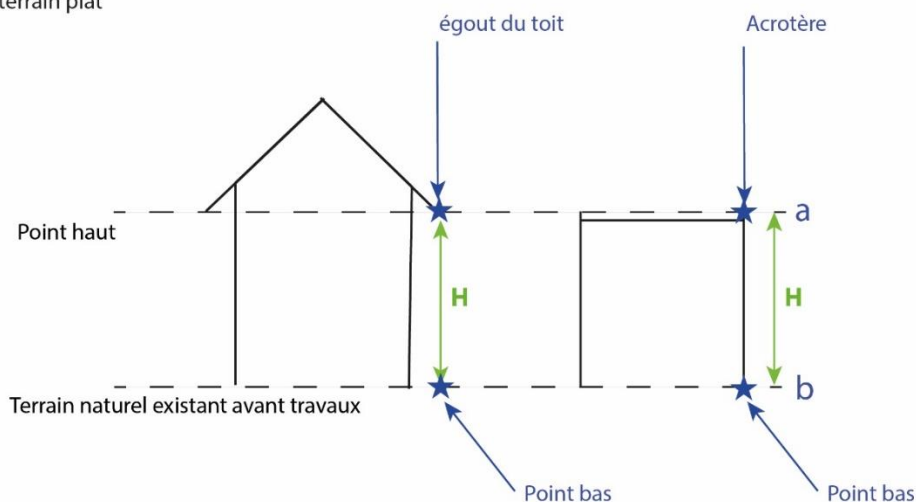
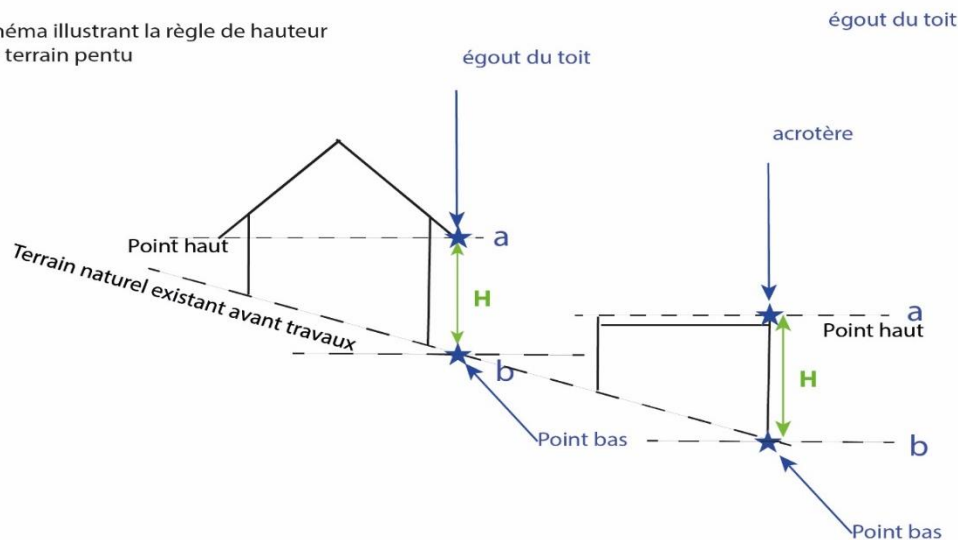


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE TERRASSE
<p>7 mètres, soit 2 niveaux (R+1).</p> <p><i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i></p>	<p>7 mètres, soit 2 niveau (R+1).</p>

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UB.4.2

Principes volumétriques

Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes, rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.

Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.

La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.

Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



Exemple de retrait dans le volume en long couvert par le toit.



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas

échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Distance	Voirie
4 mètres par rapport à l'alignement	Avenue des Iles
	Chemin Noir
3 mètres par rapport à l'alignement	Avenue des Brotteaux
	Rue du Canal
	Rue du Vieux Moulin
	Chemin des Culées
	Espaces verts
2 mètres par rapport à l'alignement	Impasse de la Lône
	Impasse du canal
	Chemins piétons

Par ailleurs, aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée à moins de 18 mètres par rapport à l'alignement SNCF, de part d'autre de la ligne ferroviaire Lyon – Genève.

Dans ces marges de recul, aucune construction supplémentaire n'est autorisée, hormis Les ouvrages en sous-sol, les rampes d'accès, les terrasses de plain-pied, les cuves ou réservoirs, les aires et locaux destinés au stationnement vélo ou à la collecte des ordures ménagères.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul insuffisant est toléré dans la limite du volume existant.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

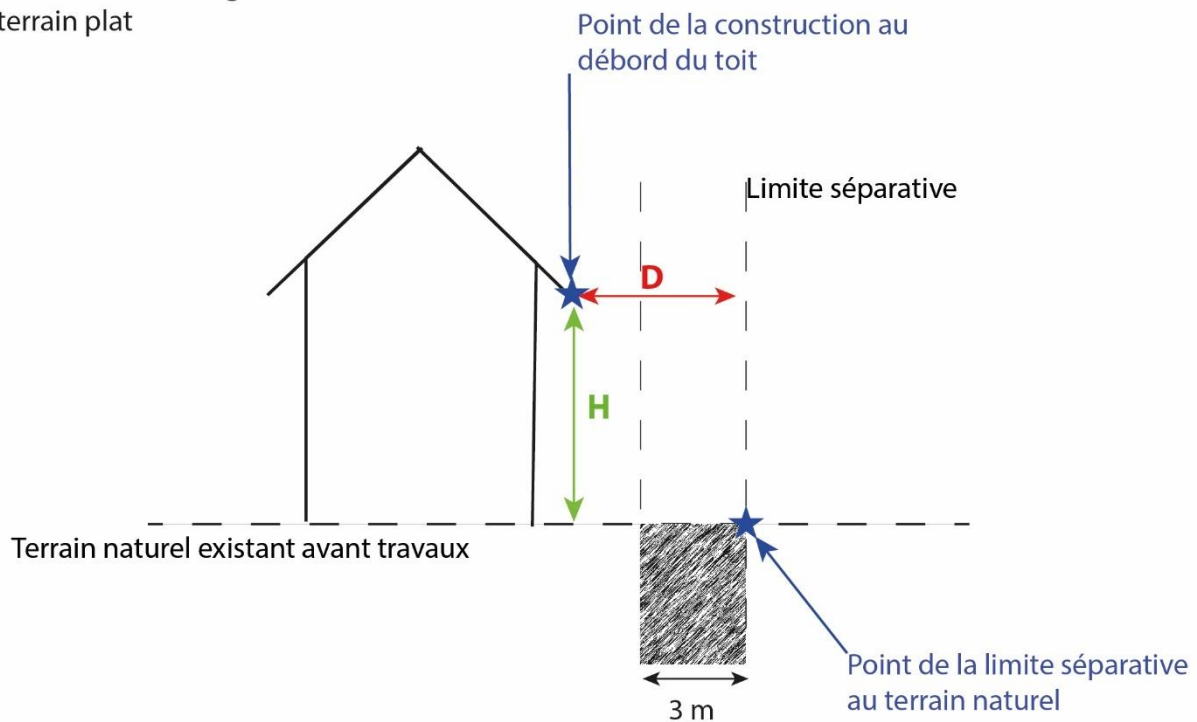
UB.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Schéma illustrant la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$
sur terrain plat



Certaines constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- Si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin, dans la limite de hauteur de l'existant ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes à ladite opération ;
- Elles sont édifiées sur des terrains contigus et sont de volumes et d'aspect homogènes ;
- Elles sont limitées à une hauteur de 3.50 mètres et 10 mètres de longueur et elles constituent uniquement des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (abris, garages) ;
- Des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, ou de leurs annexes, hors piscines.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.4.5

Emprise au Sol

Le coefficient d'emprise au sol ne peut excéder 40% piscines et annexes comprises.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

5. ARTICLE UB.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB.5.1

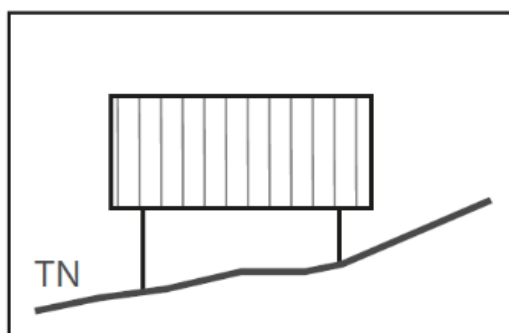
Principes généraux d'insertion

La topographie du terrain

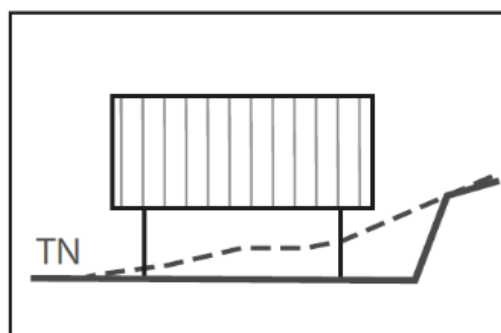
C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/-50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente



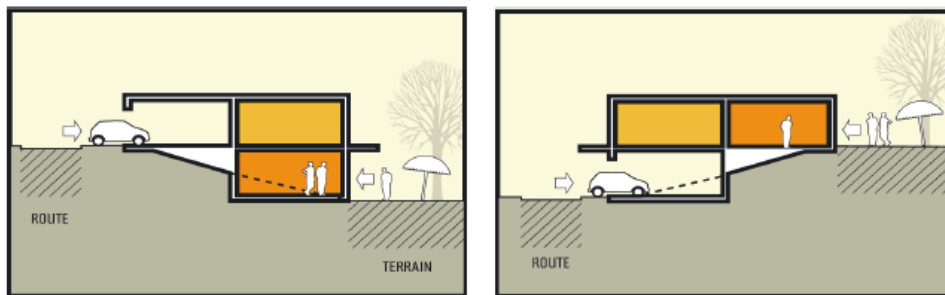
Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

UB.5.2

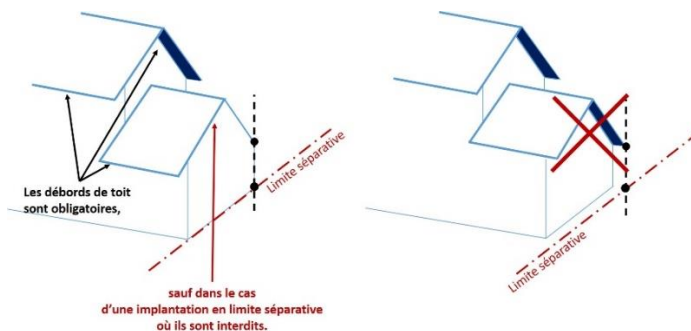
Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Pour les toitures à deux pans ou plus :

Ces dernières doivent respecter une pente entre 30 et 50% au-dessus de l'horizontale.

Les débords de toiture doivent dépasser de 40 cm minimum, exception faite pour les débords implantés en limite séparative qui y sont interdits.

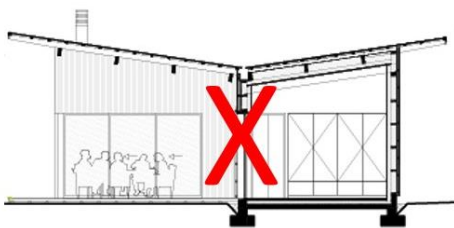


Débord de toiture autorisé sauf en limite séparative

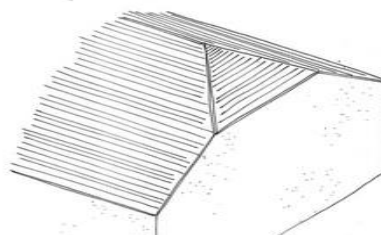
Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes.

Le sens du faitage doit être soit perpendiculaire, soit parallèle à l'alignement de la voirie.

Les toitures à pentes inversées, de type toiture papillon sont interdites.



Exemple de toiture de type papillon



Exemple de toiture à croupe

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Autres cas de figure :

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour :

- les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

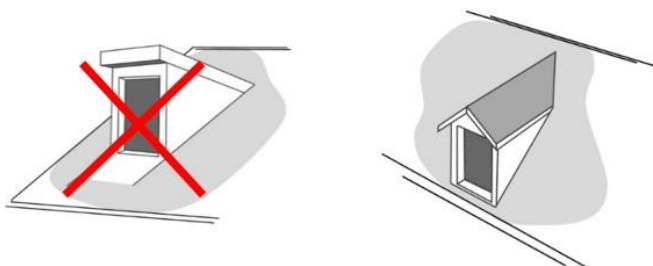
Les toitures à pans seront, de préférences couvertes de tuiles de type canal / creuse.

D'autres matériaux peuvent être employés en couverture s'il est démontré qu'ils correspondent aux matériaux utilisés précédemment (ardoise, tuiles plates, tuiles mécaniques).

Les couvertures de teinte noire ou rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les ouvertures sur toiture de type lucarne sont interdites, hormis les lucarnes jacobines.

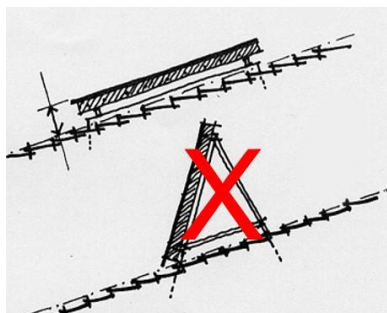
Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de rester inclinées selon la même pente que celle du toit.



Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites. Les panneaux fixés au sol sont interdits.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions

- Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

UB.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Types de menuiseries autorisées :

Les volets seront soit battants, de type persienne, soit de type coulissants.

Les volets de type roulants sont tolérés à condition que le caisson technique d'enroulement ne soit pas en saillie de façade.



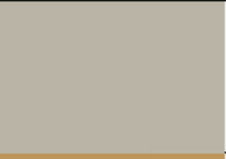


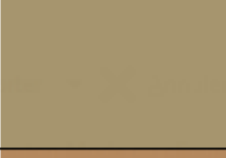


Les oriels, loggias et bow-windows sont interdits.

Couleurs :

Concernant les façades :

- Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierre, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement. L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.
- Ces couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Les tons des façades - terre et pisé :

RAL 2013		RAL 1034	
RAL 7032		RAL 1001	
RAL 1024		RAL 1020	
RAL 1002		RAL 1011	

Les tons de façade - galets et ciels cérusés

RAL 1014		RAL 1015	
RAL 9010		RAL 1036	
RAL 9016		RAL K 1000	

Concernant les menuiseries :

- Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des fenêtres). L'usage du blanc pur est interdit.
- Pour les portes et volets, les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Palette ponctuelle – Menuiseries Ferronneries

RAL 9005		RAL 8008	
RAL 8000		RAL 8022	
RAL 7032		RAL 6017	
RAL 9002		RAL 6019	
RAL 9010			

UB.5.4

Caractéristiques architecturales des clôtures

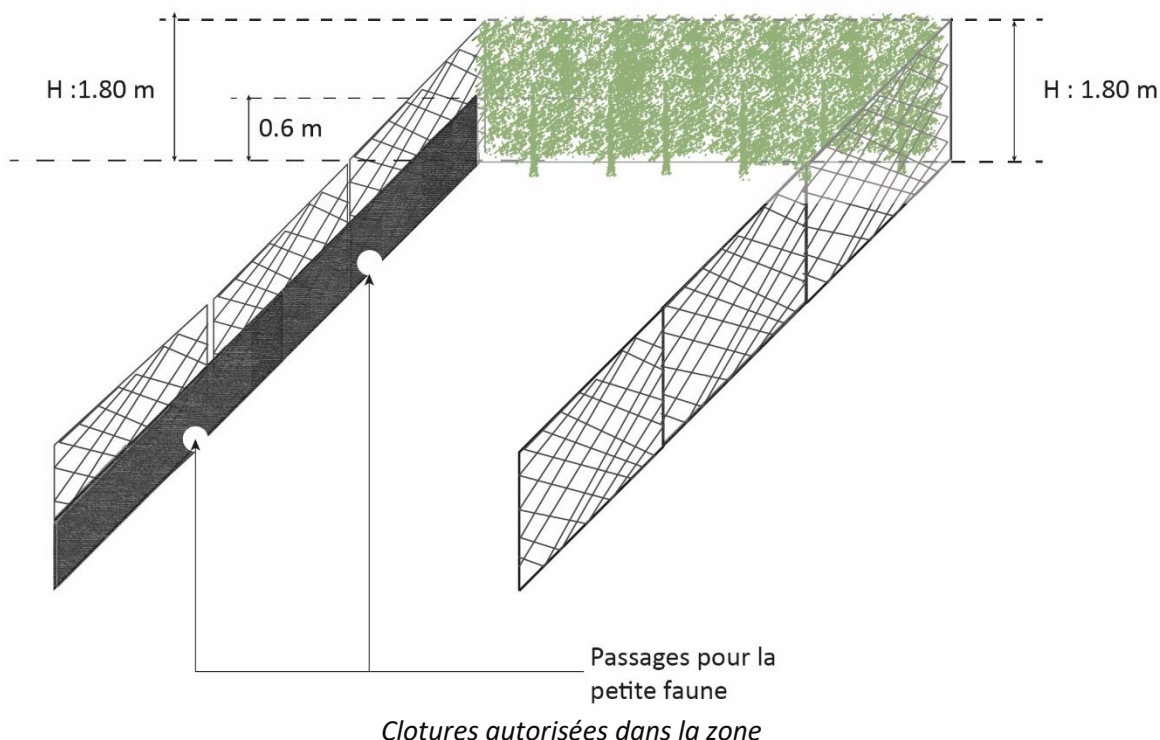
Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et

de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Les clôtures nouvelles seront composées :

- de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage ;
- D'une grille ou d'un système à clairevoie, présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins ;
- D'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètres surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un système à clairevoie présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins.

L'ensemble ne pouvant dépasser 1.80 m de hauteur.



Les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras, brandes et tapis de végétation sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

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

6. ARTICLE UB.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UB.6.1

Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (haies, alignements d'arbres...).

Les constructions doivent disposer d'espaces libres dont la superficie doit être au moins égale à 30% de la surface totale du tènement.

UB.6.2

Plantations

Il sera assuré la plantation d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace libre.

De même, les espaces de stationnement seront plantés d'arbres, soit 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

UB.6.3

Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE UB.7 - STATIONNEMENT

UB.7.1

Véhicules particuliers

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

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, **2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette**, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.
- Pour les constructions existantes : en cas de changement de destination d'une construction en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements, de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ce nombre sera de **1 place par logement à réaliser**
- Pour toute opération menant à la création de trois logements ou plus, une place réservée aux visiteurs par tranche de trois logements créée.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

UB.7.2

Deux roues

Pour la sous-destination logement : un local dédié pour les deux roues, sera aménagé au rez-de-chaussée de chaque opération comprenant la réalisation de trois logements ou plus. Les capacités d'accueil dudit local seront adaptées au nombre de logements créés, à raison d'un espace deux roues par logement neuf.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE UB.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public. Le portail d'accès devra respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Par ailleurs, pour toute opération menant à la création de plus de trois logements, une desserte piétonne d'au moins 0.80m devra être aménagée en cumul des 5 mètres d'accès.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.

En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE UB.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB.9.1

Alimentation eau potable

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

UB.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UB.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

UB.9.4

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets :

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers. Pour les logements collectifs, un espace spécifique suffisamment dimensionné et directement accessible depuis le domaine public sera aménagé. Un espace de stockage sera demandé à l'intérieur de la parcelle ou du bâtiment.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond à l'emprise des grands ensembles aménagés entre les années 1960 et 1980, notamment le quartier des Folliquets. Sa vocation principale est résidentielle. Elle regroupe essentiellement de l'habitat collectif caractérisé par des hauteurs plus importantes. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admises.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UC sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des linéaires commerciaux à préserver (L.151-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- des cheminements piétons à préserver et / valoriser (L. 151-38 du Code de l'Urbanisme)
- des fonds de jardins à protéger (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;

Servitudes

La zone UC est concernée par :

- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des captages d'eau potable des Puits du Four à Chaux.

La zone UC est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone.

La zone UC est pour partie classée en [zone bleue](#) :

- Bt - Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles ;
- Bta – Zones exposées aux inondations par crues torrentielles dans lesquelles l'aménagement de sous-sols est toléré.

Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

Par ailleurs, la zone UC est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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 installation.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE UC.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises sans condition	Sous-destinations admises sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			Se reporter à l'article UC.2.1
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			Se reporter à l'article UC.2.1
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma			
	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 équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			Se reporter à l'article UC.2.1
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	--	---

UC.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public..
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

Pour rappel, la zone UC est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de terrains » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 novembre 2006.

2. ARTICLE UC.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	de	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Commerce et activités de services		artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ces destinations ne sont admises que dans le rez-de-chaussée des linéaires à vocation commerciale identifiés au règlement graphique, dans lesquels les changements de destination sont encadrés. Voir article UC.3
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire		bureau	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).

Par ailleurs, dans les secteurs de jardins identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seule est autorisée la sous-destination logement, sous réserve :

- Soit de correspondre à l'extension des habitations existantes situées à proximité ou en limite des secteurs de jardins repérés au plan de zonage, dans la limite de 50m² de surface de plancher, toute extension comprise, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Soit de correspondre à des constructions annexes aux habitations situées à proximité directe ou en limite des secteurs de jardins repérés au plan de zonage et dans la limite de 20m² de surface de plancher, toutes annexes comprises hors piscine, à compter de la date d'approbation du PLU.

Pour rappel, la zone UC est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de terrains » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 novembre 2006.

UC.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

Pour rappel, la zone UC est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de terrains » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 novembre 2006.

3. ARTICLE UC.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UC.3.1

Diversité commerciale

Sur le linéaire à vocation commerciale inscrit au règlement graphique, les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée sont encadrés.

Dans les nouvelles constructions, lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes, les rez-de-chaussée côté rue (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) doivent être uniquement dédiés à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toute autre vocation, notamment les logements, est interdite.

Passé un délai de 5 ans à compter de la cessation de toute activité commerciale ou de service, ou à compter de la date d'approbation du PLU, les dispositions réglementaires ci-avant ne sont plus applicables.

4. ARTICLE UC.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

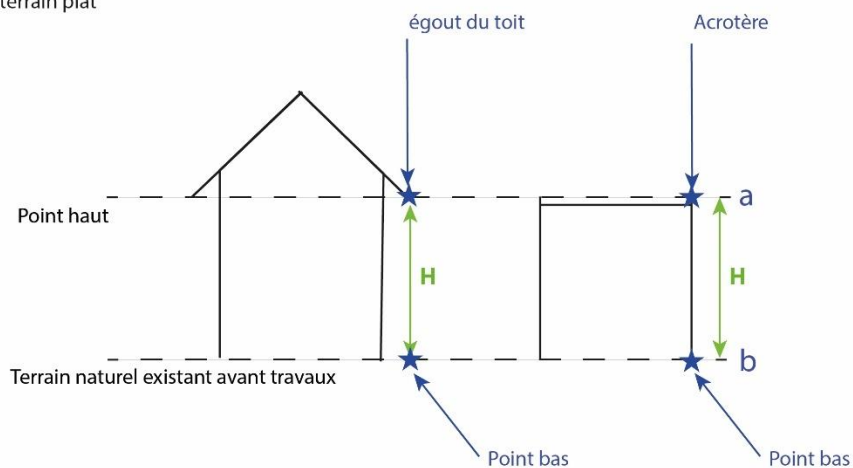
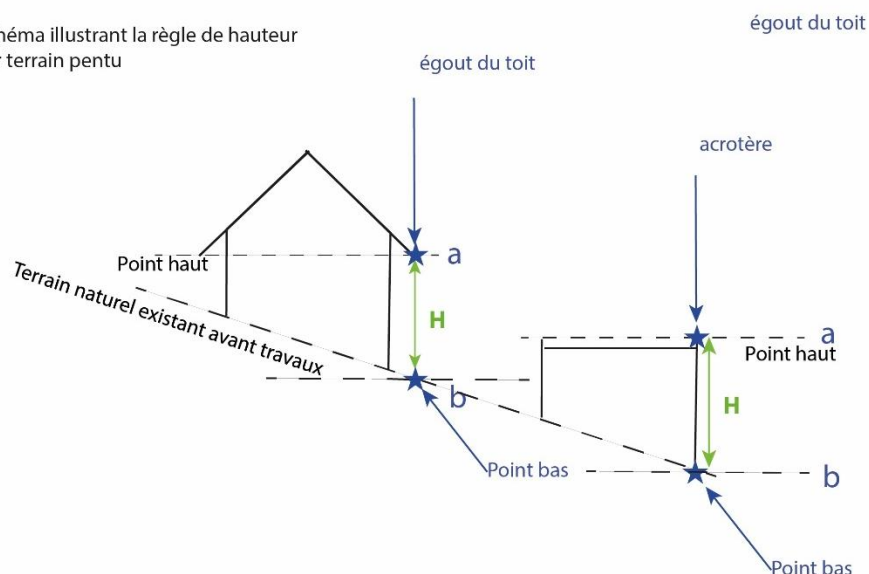


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE
<p>16 mètres, soit 5 niveaux (R+4).</p> <p><i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i></p>	<p>15 mètres, soit 5 niveaux (R+4).</p>

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Dans les secteurs où le PPRN impose une surélévation du premier niveau de la construction, la hauteur pourra être élevée de 0.50 m au maximum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UC.4.2

Principes volumétriques

Non réglementé

UC.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toiture et saillies en façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 m.

De même, les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées en retrait par rapport à certaines voies selon les modalités suivantes :

- Route de Genève : 6 mètres par rapport à l'alignement
- Cheminements piétons : 2 mètres par rapport à l'alignement

Par ailleurs, aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée à moins de 18 mètres par rapport à l'alignement SNCF, de part d'autre de la ligne ferroviaire Lyon – Genève. Dans cette marge de recul, aucune construction supplémentaire n'est autorisée, hormis Les ouvrages en sous-sol, les garages, les rampes d'accès, les terrasses de plain-pied, les cuves ou réservoirs, les aires et locaux destinés au stationnement vélo ou à la collecte des ordures ménagères.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul insuffisant est toléré dans la limite du volume existant.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Aux abords des sentiers piétons identifiés sur le plan des prescriptions graphiques, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront s'implanter de manière à préserver une bande libre de 1.4 mètres de largeur au minimum.

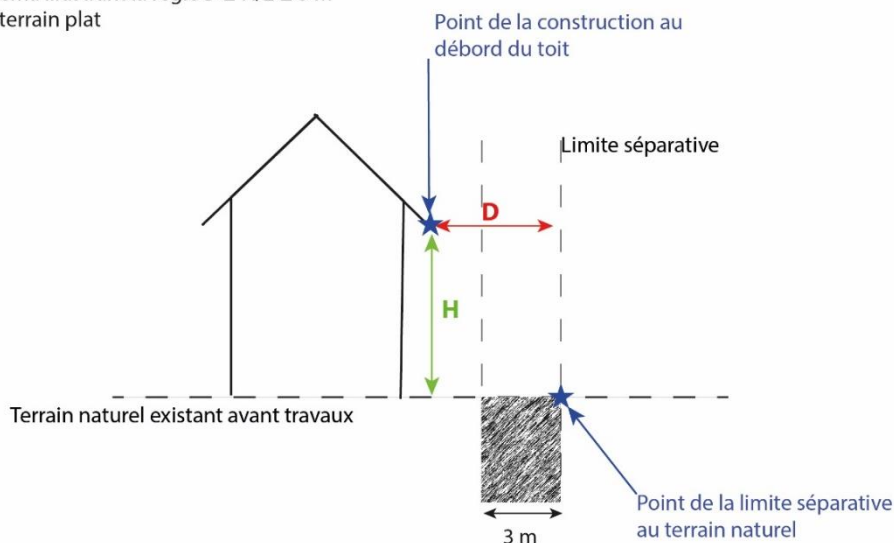
UC.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

schéma illustrant la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$
sur terrain plat



En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UC.4.5

Emprise au Sol

Non réglementé

5. ARTICLE UC.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC.5.1

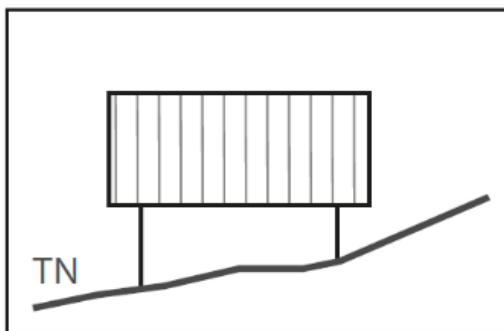
Principes généraux d'insertion

La topographie du terrain

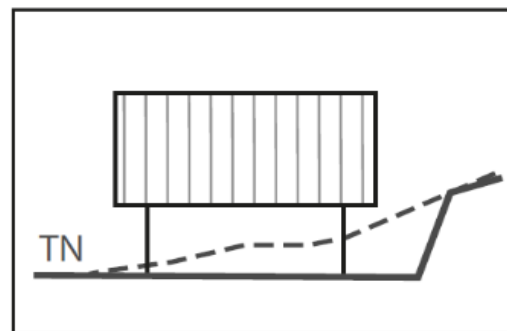
C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction d'adaptant à la pente



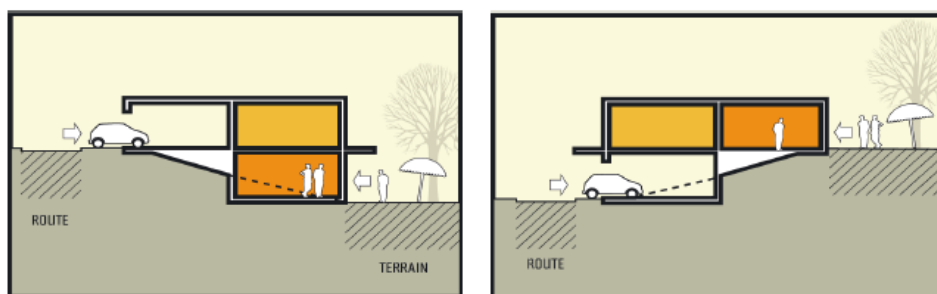
Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Pour rappel, la zone UC est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de terrains » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 novembre 2006.

UC.5.2

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

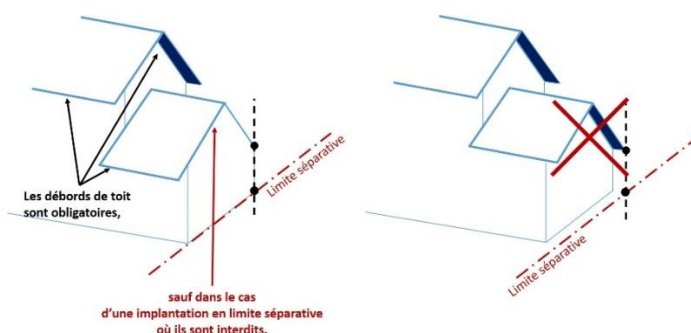
Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Pour les toitures à pans :

Elles devront comporter 2 pans.

Ces dernières doivent respecter une pente entre 30 et 50% au-dessus de l'horizontale.

Les débords de toiture doivent dépasser de 40 cm minimum, exception faite pour les débords implantés en limite séparative qui y sont interdits.

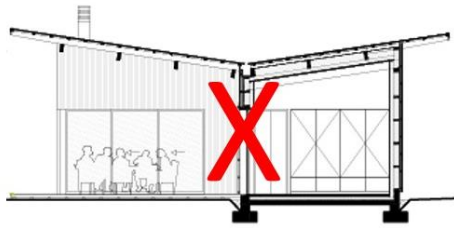


Débord de toiture autorisé sauf en limite séparative

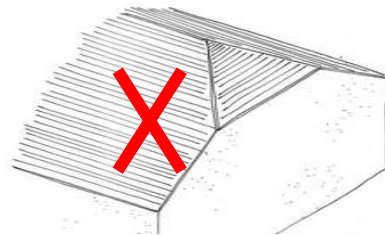
Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes.

Le sens du faitage doit être soit perpendiculaire, soit parallèle à l'alignement de la voirie.

Les toitures à pentes inversées, de type toiture papillon, les toitures à croupe ou à quatre pans, sont interdites.



Exemple de toiture de type papillon



Exemple de toiture à croupe

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Autres cas de figure :

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour :

- les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

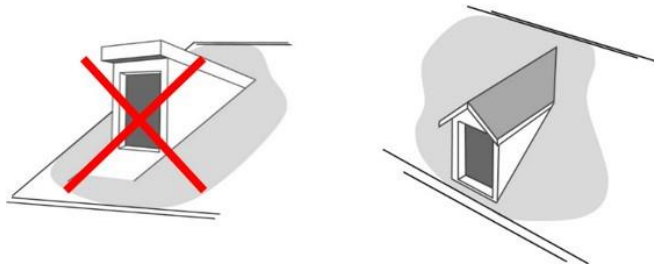
Les toitures à pans seront, de préférences couvertes de tuiles de type canal / creuse.

D'autres matériaux peuvent être employés en couverture s'il est démontré qu'ils correspondent aux matériaux utilisés précédemment (ardoise, tuiles plates, tuiles mécaniques).

Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les ouvertures sur toiture de type lucarne sont interdites, hormis les lucarnes jacobines

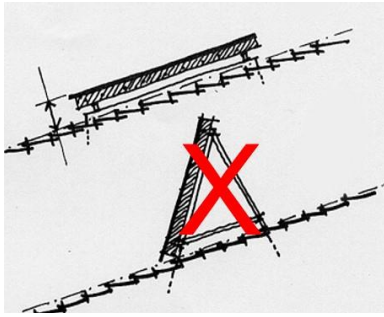
Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de rester inclinées selon la même pente que celle du toit.



Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites. Les panneaux fixés au sol sont interdits.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

UC.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Types de menuiseries autorisées :

Les volets seront soit battants, de type persienne, soit de type coulissants.

Les volets de type roulants sont tolérés à condition que le caisson technique d'enroulement ne soit pas en saillie de façade.









Les oriels, loggias et bow-windows sont interdits.

Couleurs :


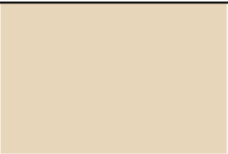

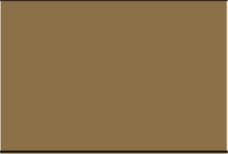
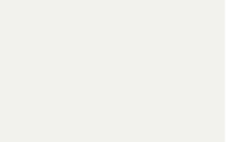

Concernant les façades :

- Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierre, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés sur site. L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.
- Ces couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Les tons des façades - terre et pisé :

RAL 2013		RAL 1034	
RAL 7032		RAL 1001	
RAL 1024		RAL 1020	
RAL 1002		RAL 1011	




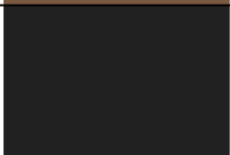
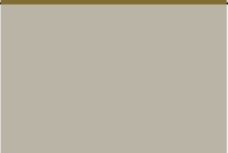

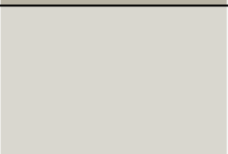
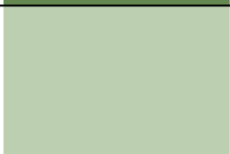
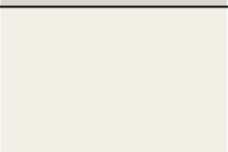
Les tons de façade - galets et ciels cérusés

RAL 1014		RAL 1015	
RAL 9010		RAL 1036	
RAL 9016		RALK 1000	

Concernant les menuiseries :

- Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des fenêtres). L'usage du blanc pur est interdit.
- Pour les portes et volets, les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Palette ponctuelle – Menuiseries Ferronneries

RAL 9005		RAL 8008	
RAL 8000		RAL 8022	
RAL 7032		RAL 6017	
RAL 9002		RAL 6019	
RAL 9010			

UC.5.4

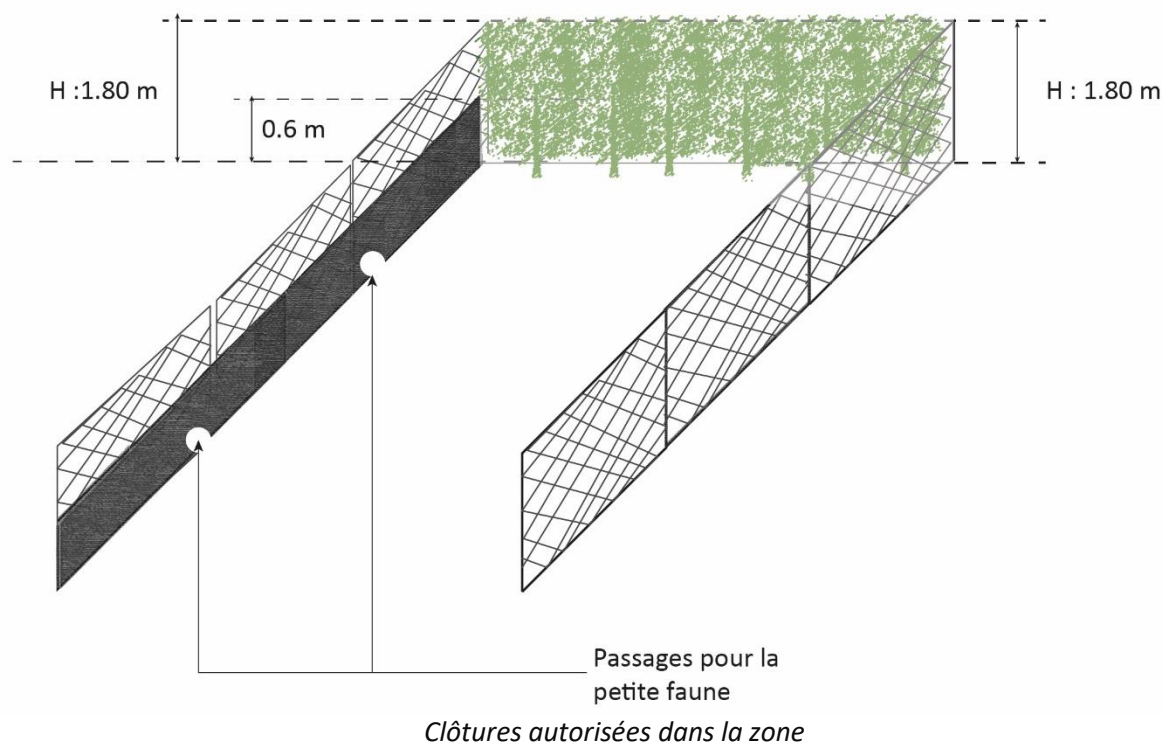
Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Les clôtures nouvelles seront composées :

- De haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage ;
- D'une grille ou d'un système à clairevoie, présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins ;
- D'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètres surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un système à clairevoie présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins.

L'ensemble ne pouvant dépasser 1.80 m de hauteur.



Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.
 Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

Pour rappel, la zone UC est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de terrains » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 novembre 2006.

6. ARTICLE UC.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UC.6.1 Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
 Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Il est imposé un coefficient de pleine terre de 15%.

UC.6.2

Plantations

Il sera assuré la plantation d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace libre.

De même, les espaces de stationnement seront plantés d'arbres. Soit 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

UC.6.3

Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE UC.7 - STATIONNEMENT

UC.7.1

Véhicules particuliers

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

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, **2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette**, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.
- Pour les construction existantes : en cas de changement de destination d'une construction en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements, de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ce nombre sera de **1 place par logement à réaliser**
- Pour toute opération menant à la création de trois logements ou plus, une place réservée aux visiteurs par tranche de trois logements crée.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

UC.7.2

Deux roues

Pour la sous-destination logement : un local dédié pour les deux roues, sera aménagé au rez-de-chaussée de chaque opération comprenant la réalisation de trois logements ou plus. Les capacités d'accueil dudit local seront adaptées au nombre de logements créés, à raison d'un espace deux roues par logement neuf.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE UC.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public.

Par ailleurs, pour toute opération menant à la création de plus de trois logements, une desserte piétonne d'au moins 0.80m devra être aménagée en cumul des 5 mètres d'accès.

Le portail d'accès devra respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.

En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE UC.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC.9.1

Alimentation eau potable

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

UC.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UC.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

UC.9.4

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets :

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers. Pour les logements collectifs, un espace spécifique suffisamment dimensionné et directement accessible depuis le domaine public sera aménagé. Un espace de stockage sera demandé à l'intérieur de la parcelle ou du bâtiment.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond à l'ensemble des tissus pavillonnaires récents. Sa vocation principale est résidentielle. Elle regroupe essentiellement de l'habitat individuel, jumelé ou groupé. Ces tissus sont hétérogènes et dotés de densités variables. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admis.

La zone UD est concernée par les sous-secteurs UD1 et UD2, dans lesquels des coefficients d'emprise au sol différents sont demandés.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UD sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des fonds de jardins à protéger (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des cheminements piétons à préserver et / valoriser (L. 151-38 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments et bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- des secteurs de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme).

Servitudes

La zone UD est concernée par :

- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude de d'Utilité Publique I4 relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude de d'Utilité Publique I3 relative aux ouvrages de transport de distribution de gaz (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des captages d'eau potable des Puits du Four à Chaux.

La zone UD est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone.

La zone UD est pour partie classée **en zone rouge** :

- Rg – Zones exposées aux mouvements de terrains
- Rt – Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles.

Elle également classée pour partie **en zone bleue** :

- Bt - Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles ;
- Bta – Zones exposées aux inondations par crues torrentielles dans lesquelles l'aménagement de sous-sols est toléré ;
- Bg – Zones exposées aux mouvements de terrain.

Par ailleurs, la zone UD est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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 installation.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE UD.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UD.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans</u> <u>condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous</u> <u>conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
Equipements 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			

	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
	<i>salles d'art et de</i>			
	<i>équipements sportifs</i>			
	<i>Lieux de culte</i>			
	<i>autres équipements recevant du public</i>			
<i>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</i>	<i>industrie</i>			
	<i>entrepôt</i>			
	<i>bureau</i>			<i>Se reporter à l'article UD.2.1</i>
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>			
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			

Légende du tableau

<i>Sous-destination interdite</i>	<i>Sous-destination admise sans condition</i>	<i>Sous-destination admise sous conditions</i>
-----------------------------------	---	--

UD.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public..
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

Pour rappel, la zone UD est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi de risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

2. ARTICLE UD.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UD.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

<i>Catégories de destinations</i>	<i>de</i>	<i>Catégories de sous-destinations</i>	<i>Conditions particulières à respecter</i>
<i>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</i>		<i>bureau</i>	<i>Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).</i>

Par ailleurs, dans les secteurs de jardins identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seule est autorisée la sous-destination logement, sous réserve :

- Soit de correspondre à l'extension des habitations existantes situées à proximité ou en limite des secteurs de jardin repérés au plan de zonage, dans la limite de 50m² de surface de plancher, toute extension comprise, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Soit de correspondre à des constructions annexes aux habitations situées à proximité directe ou en limite des secteurs de jardins repérés au plan de zonage et dans la limite de 20m² de surface de plancher, toutes annexes comprises hors piscine, à compter de la date d'approbation du PLU.

Pour rappel, la zone UD est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi de risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

UD.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

Pour rappel, la zone UD est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi de risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

3. ARTICLE UD.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Toute opération créatrice de plus de 3 nouveaux logements devra respecter un quota de logement aidé selon les modalités inscrites dans le tableau suivant :

Nombre total de logements produits	Dont objectif de production de logements aidés
A partir de 3	1
A partir de 5	2
A partir de 7	3
A partir de 9	4
A partir de 10 et +	50%

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

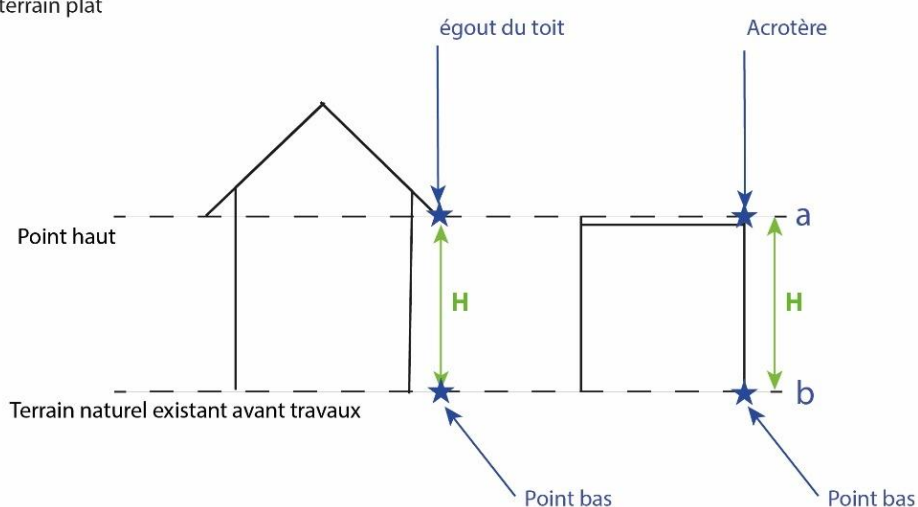
4. ARTICLE UD.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

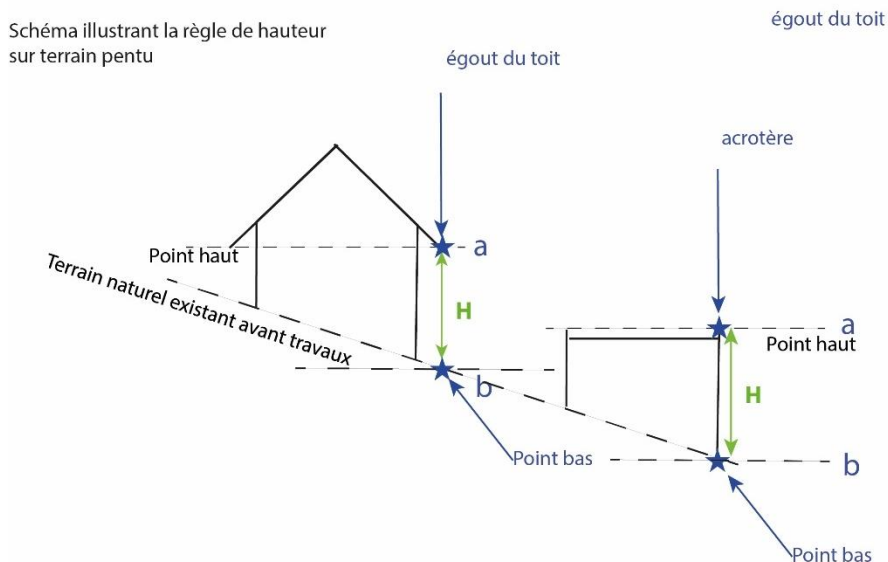
UD.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat





Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE
<p>7 mètres, soit 2 niveaux (R+1).</p> <p><i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i></p>	<p>7 mètres, soit 1 niveau (R+1).</p>

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Dans les secteurs où le PPRN impose une surélévation du premier niveau de la construction, la hauteur pourra être relevée de 0.50 m au maximum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UD.4.2

Principes volumétriques

Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes, rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.

Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangulaires devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.

La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.

Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



Exemple de retrait dans le volume en long couvert par le toit.



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UD.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, doivent être implantées en retrait de la limite, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

De même, les constructions et leurs annexes doivent être implantées en retrait par rapport à certaines voies selon les modalités suivantes :

- Chemin de Thil : 10 mètres par rapport à l'alignement
- Route de Genève : 6 mètres par rapport à l'alignement

Par ailleurs, aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée à moins de 18 mètres par rapport à l'alignement SNCF, de part d'autre de la ligne ferroviaire Lyon – Genève. Dans cette marge de recul, aucune construction supplémentaire n'est autorisée, hormis Les ouvrages en sous-sol, les garages, les rampes d'accès, les terrasses de plain-pied, les cuves ou réservoirs, les aires et locaux destinés au stationnement vélo ou à la collecte des ordures ménagères.

Aux abords des sentiers piétons identifiés sur le plan des prescriptions graphiques, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront s'implanter de manière à préserver une bande libre de 1.4 mètres de largeur au minimum.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul insuffisant est toléré dans la limite du volume existant.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UD.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Certaines constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- Si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes à ladite opération ;
- Elles sont édifiées sur des terrains contigus et sont de volumes et d'aspect homogène ;
- Elles sont limitées à une hauteur de 3.50 mètres et 10 mètres de longueur et constituent uniquement des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (garage, abris), ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, ou de leurs annexes, hors piscines.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UD.4.5

Implantation entre deux constructions sur un même terrain

La distance entre deux constructions ne devra pas être inférieure à 4 m de mur à mur.
Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

UD.4.6

Emprise au Sol

En sous-secteur UD1 : le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 20 %, annexes et piscines comprises.

En sous-secteur UD2 : le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 15 %, annexes et piscines comprises.

Pour les constructions ou parties de construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Une emprise au sol différente à la règle peut être autorisée pour les constructions existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU. Une emprise au sol supérieure est admise pour la réalisation de leur extension dans la limite de 30m².

5. ARTICLE UD.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD.5.1

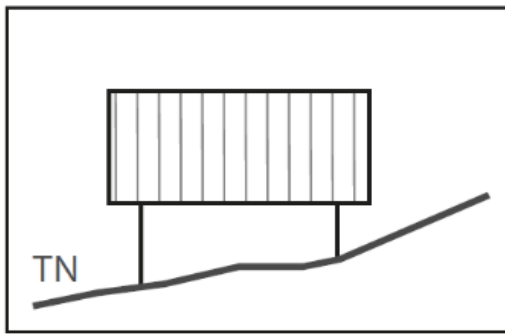
Principes généraux d'insertion

La topographie du terrain

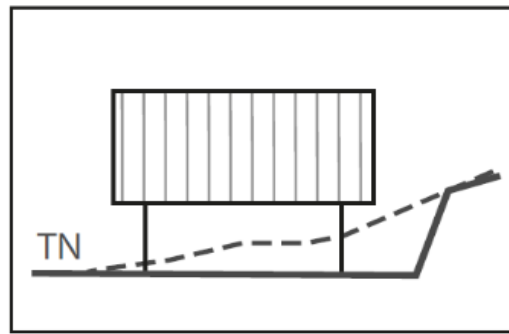
C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente



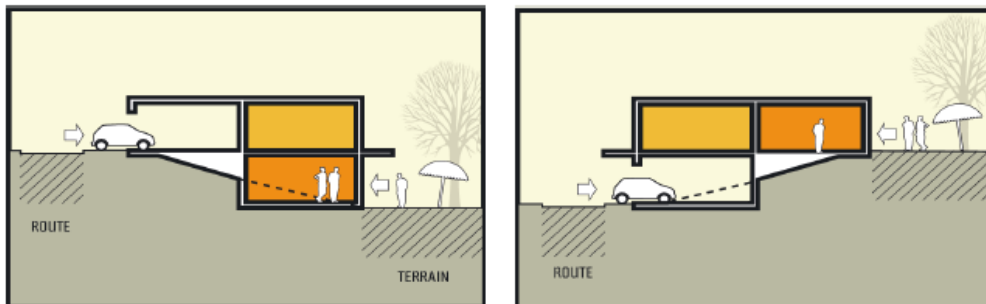
Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Pour rappel, la zone UD est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi de risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

UD.5.2

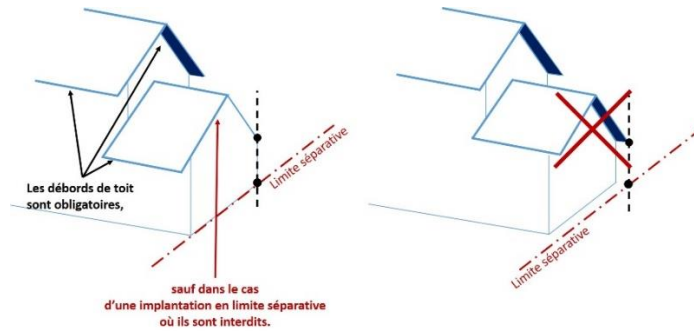
Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Pour les toitures à deux pans ou plus :

Ces dernières doivent respecter une pente entre 30 et 50% au-dessus de l'horizontale.

Les débords de toiture doivent dépasser de 40 cm minimum, exception faite pour les débords implantés en limite séparative qui y sont interdits.

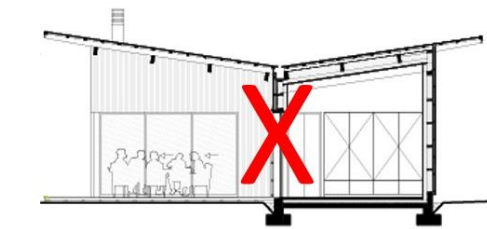


Débord de toiture autorisé sauf en limite séparative

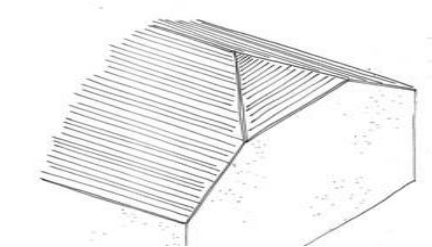
Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes.

Le sens du faitage doit être soit perpendiculaire, soit parallèle à l'alignement de la voirie.

Les toitures à pentes inversées, de type toiture papillon sont interdites.



Exemple de toiture de type papillon



Exemple de toiture à croupe

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Autres cas de figure :

Les toitures à un seul pan sont autorisées

- pour les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- pour les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

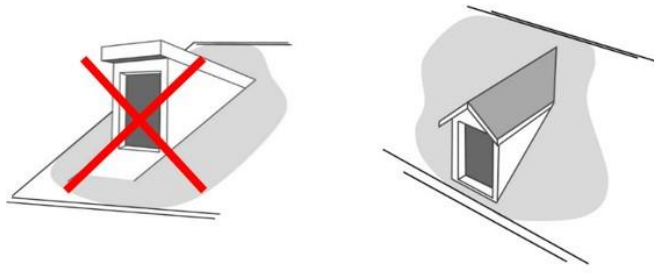
Les toitures à pans seront, de préférences couvertes de tuiles de type canal / creuse

D'autres matériaux peuvent être employés en couverture s'il est démontré qu'ils correspondent aux matériaux utilisés précédemment (ardoise, tuiles plates, tuiles mécaniques).

Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les ouvertures sur toiture de type lucarne sont interdites, hormis les lucarnes jacobines.

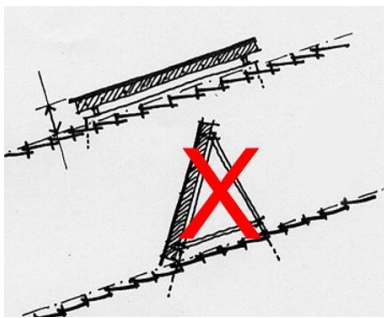
Les fenêtres de toit sont autorisées à condition de rester inclinées selon la même pente que celle du toit.



Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites. Les panneaux fixés au sol sont interdits.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions.

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

UD.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Types de menuiseries autorisées :

Les volets seront soit battants, de type persienne, soit de type coulissants.

Les volets de type roulants sont tolérés à condition que le caisson technique d'enroulement ne soit pas en saillie de façade.









Les oriels, loggias et bow-windows sont interdits.

Couleurs :



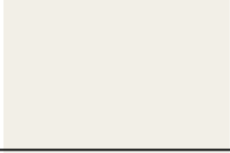

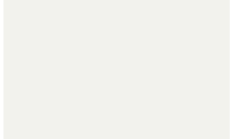

Concernant les façades :

- Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierre, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement. L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.
- Ces couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Les tons des façades - terre et pisé :

RAL 2013		RAL 1034	
RAL 7032		RAL 1001	
RAL 1024		RAL 1020	
RAL 1002		RAL 1011	


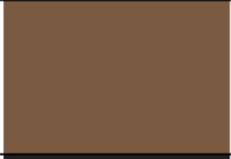

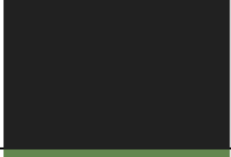
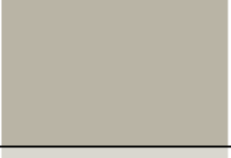

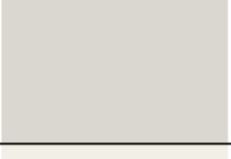

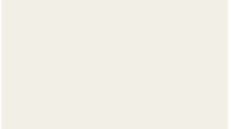
Les tons de façade - galets et ciels cérusés

RAL 1014		RAL 1015	
RAL 9010		RAL 1036	
RAL 9016		RALK 1000	

Concernant les menuiseries :

- Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des fenêtres). L'usage du blanc pur est interdit.
- Pour les portes et volets, les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Palette ponctuelle – Menuiseries Ferronneries

RAL 9005		RAL 8008	
RAL 8000		RAL 8022	
RAL 7032		RAL 6017	
RAL 9002		RAL 6019	
RAL 9010			

UD.5.4

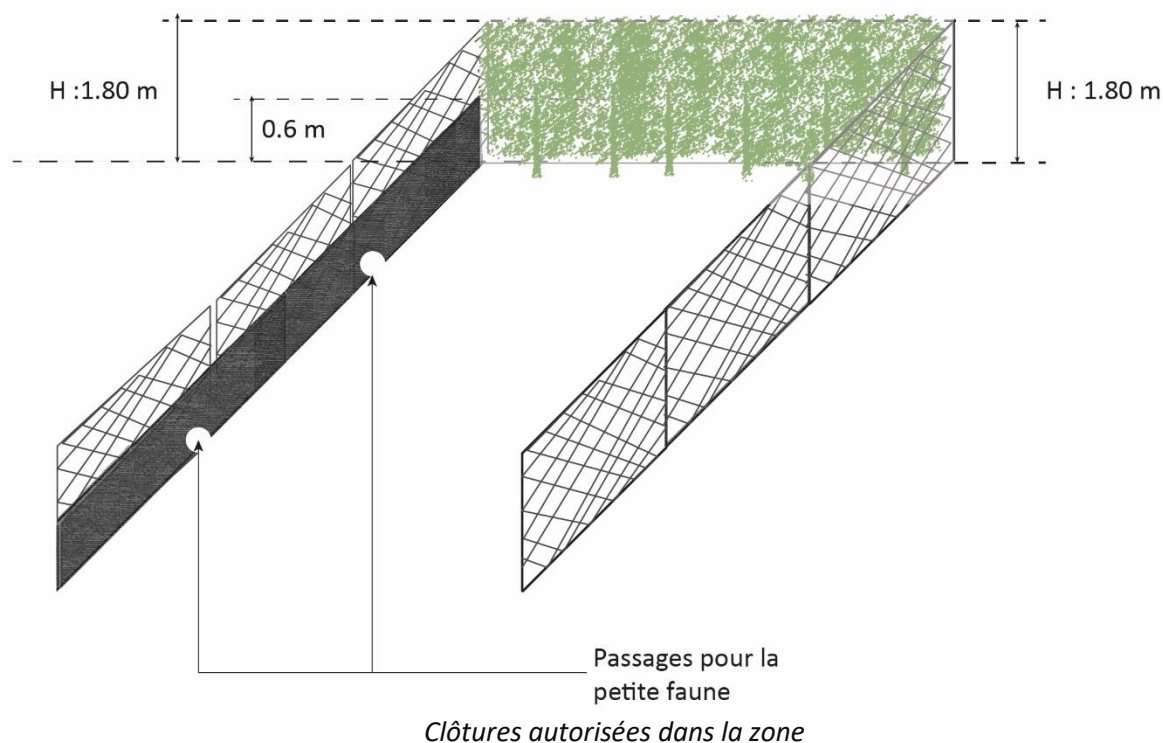
Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Les clôtures nouvelles seront composées :

- De haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage ;
- D'une grille ou d'un système à clairevoie, présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins ;
- D'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètres surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un système à clairevoie présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins.

L'ensemble ne pouvant dépasser 1.80 m de hauteur.



Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.
Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

Pour rappel, la zone UD est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi de risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

6. ARTICLE UD.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UD.6.1

Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (haies, alignements d'arbres...).

Il est imposé un coefficient de pleine terre de 40%.

UD.6.2 Plantations

Il sera assuré la plantation d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace libre. De même, les espaces de stationnement seront plantés d'arbres. Il sera planté 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.
Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

UD.6.3 Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE UD.7 - STATIONNEMENT

UD.7.1 Véhicules particuliers

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

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, **2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette**, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.
- Pour les construction existantes : en cas de changement de destination d'une construction en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements, de travaux d'aménagement sur

une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ce nombre sera de **1 place par logement à réaliser**

- Pour toute opération menant à la création de trois logements ou plus, une place réservée aux visiteurs par tranche de trois logements créée.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

UD.7.2

Deux roues

Pour la sous-destination logement : un local dédié pour les deux roues, sera aménagé au rez-de-chaussée de chaque opération comprenant la réalisation de trois logements ou plus. Les capacités d'accueil dudit local seront adaptées au nombre de logements créés, à raison d'un espace deux roues par logement neuf.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE UD.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public.

Par ailleurs, pour toute opération menant à la création de plus de trois logements, une desserte piétonne d'au moins 0.80m devra être aménagée en cumul des 5 mètres d'accès.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.

En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE UD.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD.9.1

Alimentation eau potable

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

UD.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UD.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

UD.9.5

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets :

Les conteneurs autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE correspond aux équipements publics communaux. Sa seule vocation est d'accueillir des équipements d'intérêt public et collectif. Son règlement est adapté pour n'autoriser que ce type de destination.

La zone UE comprend deux sous-secteurs :

un sous-secteur UEa, dans laquelle les cinémas et restaurants sont, de plus, admis ;

Un sous-secteur UEb, dans laquelle ne sont autorisés que les établissements d'hébergement pour personnes âgées.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UE sont identifiés au règlement graphique :

- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments et bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- des cheminements piétons à préserver et / valoriser (L.151-38 du Code de l'Urbanisme).
- Par ailleurs, l'aménagement de certains terrains est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- Des terrains cultivés à protéger en zone urbaine (L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Servitudes

La zone UE est concernée par :

- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude de d'Utilité Publique I4 relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des captages d'eau potable des Puits du Four à Chaux.

La zone UE est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone.

La zone UE est pour partie classée **en zone bleue** :

- Bt - Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles ;
- Bta – Zones exposées aux inondations par crues torrentielles dans lesquelles l'aménagement de sous-sols est toléré.

Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

Par ailleurs, la zone UE est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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 installation

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE UE.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans</u> <u>condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous</u> <u>conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			Se reporter à l'article UE.2.1
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			
	restauration			Se reporter à l'article UE.2.1
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			Se reporter à l'article UE.2.1
Equipements 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			

	<i>équipements sportifs</i>			
	<i>Lieux de culte</i>			
	<i>autres équipements recevant du public</i>			
<i>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</i>	<i>industrie</i>			
	<i>entrepôt</i>			
	<i>bureau</i>			
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>			
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			

Légende du tableau

<i>Sous-destination interdite</i>	<i>Sous-destination admise sans condition</i>	<i>Sous-destination admise sous conditions</i>
-----------------------------------	---	--

UE.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

Pour rappel, la zone UE est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

2. ARTICLE UE.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	de	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Habitation		Hébergement	Sous destination admise uniquement en sous-secteur UEb
Commerces et activités de services		Restauration	Sous destination admise uniquement en sous-secteur UEa
		Cinéma	

Par ailleurs, dans les secteurs de jardins identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seule est autorisée la sous-destination logement, sous réserve :

- Soit de correspondre à l'extension des habitations existantes situées à proximité ou en limite des secteurs de jardin repérés au plan de zonage, dans la limite de 20m² de surface de plancher.
- Soit de correspondre à des constructions annexes aux habitations situées à proximité directe ou en limite des secteurs de jardin repérés au plan de zonage et dans la limite de 50m² de surface de plancher, toutes annexes comprises hors piscine.

Enfin, dans les terrains cultivés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seules les constructions liées à la vocation de jardins familiaux (d'agrément et de culture) sont autorisées.

Pour rappel, la zone UE est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

UE.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

Pour rappel, la zone UE est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

3. ARTICLE UE.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4. ARTICLE UE.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

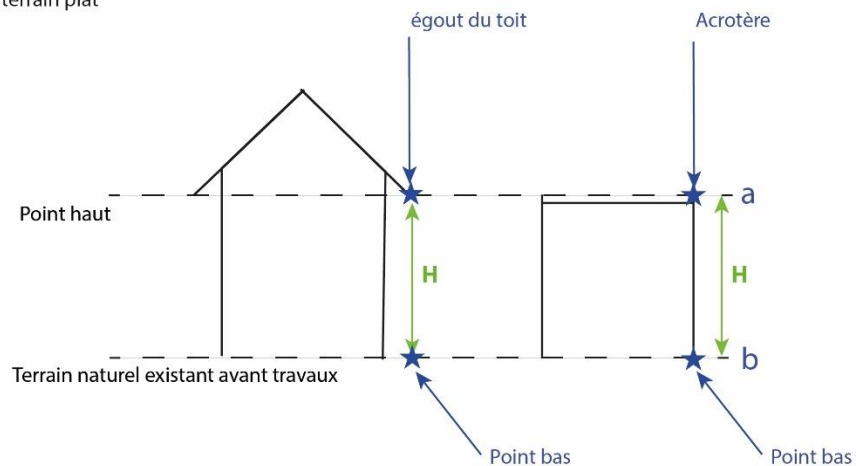
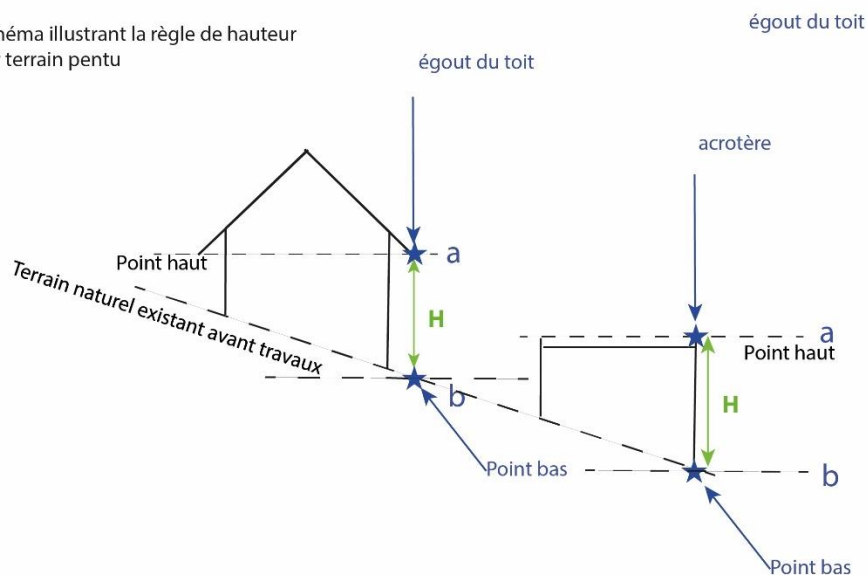


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



Règles générales

En sous-secteur UEb : la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE TERRASSE
<p>12 mètres, soit 5 niveaux (R+2).</p> <p><i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i></p>	<p>12 mètres, soit 5 niveaux (R+4).</p>

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Dans les secteurs où le PPRN impose une surélévation du premier niveau de la construction, la hauteur pourra être élevée de 0.50 m au maximum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UE.4.2

Principes volumétriques

Non réglementé

UE.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toiture et saillies en façade.

En sous-secteur UEb : Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, doivent être implantées soit :

- en retrait de la limite, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché ne doit pas être inférieure à 4 m.
- en limite séparative sous réserve du respect des règles de sécurité, d'accessibilité et d'une intégration architecturale et paysagère adaptée

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

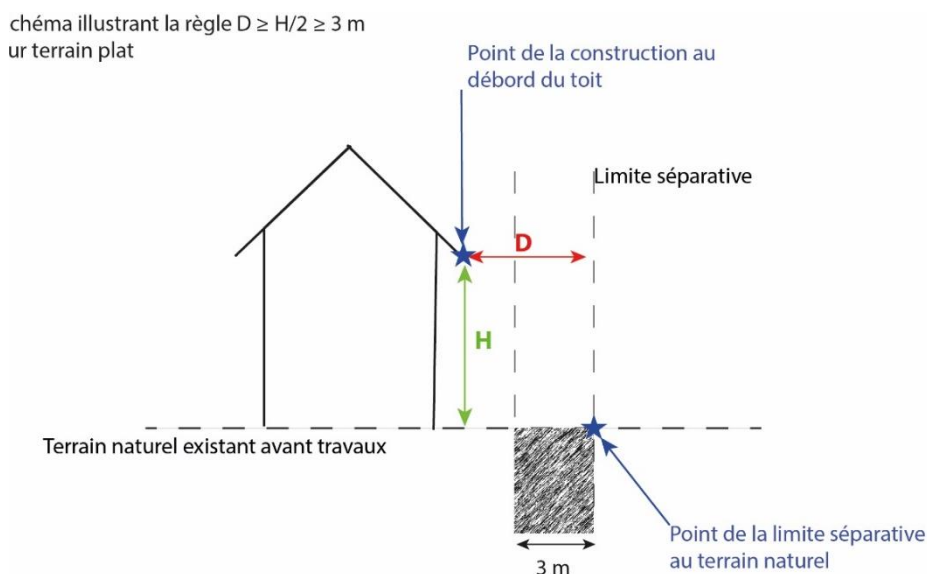
Aux abords des sentiers piétons identifiés sur le plan des prescriptions graphiques, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront s'implanter de manière à préserver une bande libre de 1.4 mètres de largeur au minimum.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UE.4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

En sous-secteur UEb : les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).



*En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UE.4.5

Emprise au Sol

Non réglementé

5. ARTICLE UE.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6. ARTICLE UE.6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. La manœuvre et l'accès nouveaux ne doivent pas générer de gênes à la libre circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation.

Le portail d'accès devra respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.

7. ARTICLE UE.7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE.7.1

Alimentation eau potable

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

UE.7.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UE.7.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admise. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

UE.7.4

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets :

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

La zone UJ correspond à l'emprise de la cité Toray. Il s'agit d'une cité jardin à forte valeur patrimoniale, dont les caractéristiques doivent être préservées. Sa vocation principale est résidentielle néanmoins elle dispose de certaines aménités complémentaires. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admises.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UJ sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des fonds de jardins à protéger (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des linéaires commerciaux à préserver / créer (L.151-16 du Code de l'Urbanisme) ;

Servitudes

La zone UJ est concernée par :

- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des captages d'eau potable des Puits du Four à Chaux.

Par ailleurs, la zone UJ est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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 installation

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE UJ.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

U.J.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises sans condition	Sous-destinations admises sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			Se reporter à l'article UJ.2.1
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			Se reporter à l'article UJ.2.1
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements 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			
	équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			Se reporter à l'article UJ.2.1
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	--	---

UJ.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

2. ARTICLE UJ.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UJ.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	de	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Commerce et activités de services		artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Ces destinations ne sont admises que dans le rez-de-chaussée des linéaires à vocation commerciale identifiés au règlement graphique, dans lesquels les changements de destination sont encadrés. Voir article UJ.3
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire		bureau	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).

Par ailleurs, dans les secteurs de jardins identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seule est autorisée la sous-destination logement, sous réserve :

- Soit de correspondre à l'extension des habitations existantes situées à proximité ou en limite des secteurs de jardins repérés au plan de zonage, dans la limite de 50m² de surface de plancher, toute extension comprise, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Soit de correspondre à des constructions annexes aux habitations situées à proximité directe ou en limite des secteurs de jardins repérés au plan de zonage et dans la limite de 20m² de surface de plancher, toutes annexes comprises hors piscine, à compter de la date d'approbation du PLU.

UJ.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

3. ARTICLE UJ.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UJ.3.1

Diversité commerciale

Sur le linéaire à vocation commerciale et inscrit au règlement graphique, les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée sont encadrés.

Dans les nouvelles constructions, lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes, les rez-de-chaussée côté rue (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) doivent être uniquement dédiés à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toute autre vocation, notamment les logements, est interdite.

Passé un délai de 5 ans à compter de la cessation de toute activité commerciale ou de service, ou à compter de la date d'approbation du PLU, les dispositions réglementaires ci-avant ne sont plus applicables.

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4. ARTICLE UJ.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UJ.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

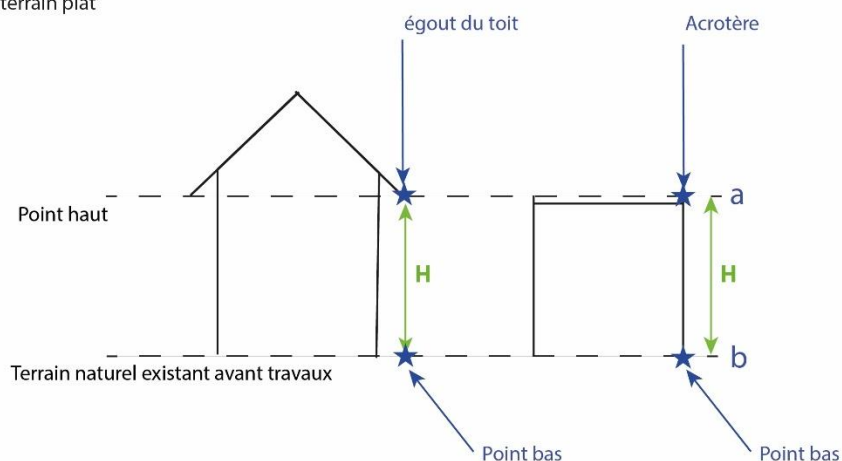
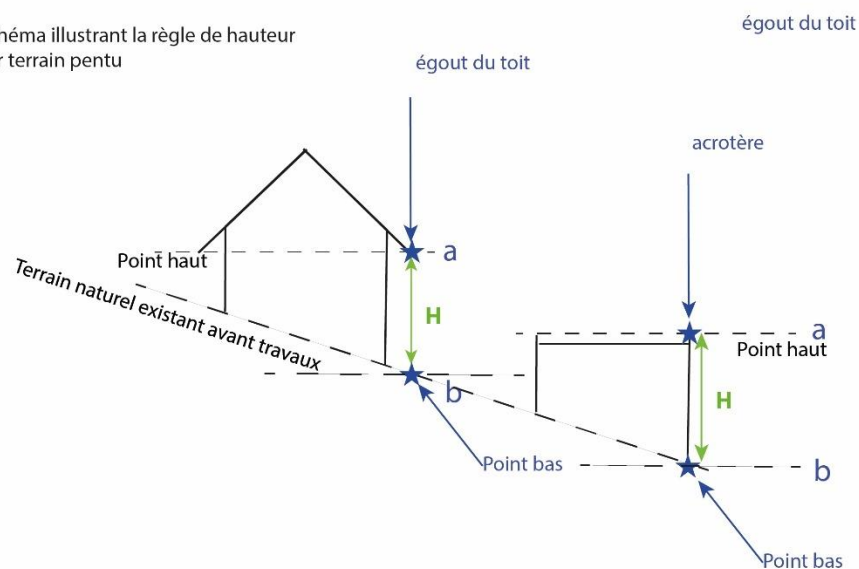


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



Règles générales

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE
<p>7.5 mètres, soit 2 niveaux (R+1).</p> <p><i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i></p>	<p>7 mètres, soit 2 niveau (R+1).</p>

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 4 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UJ.4.2

Principes volumétriques

Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes, rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.

Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.

La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.

Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



Exemple de retrait dans le volume en long couvert par le toit.



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UJ.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies de façade.

Les constructions et leurs extensions doivent être implantées en retrait de la limite, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être supérieure à six mètres.

De même, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à certaines voies selon les modalités suivantes : Chemin de Thil : 10 mètres par rapport à l'alignement

Les annexes y sont autorisées à condition de s'implanter en limite et de ne pas excéder 25m² de surface d'emprise au sol.

Par ailleurs, aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée à moins de 18 mètres par rapport à l'alignement SNCF, de part d'autre de la ligne ferroviaire Lyon – Genève. Dans cette marge de recul, aucune construction supplémentaire n'est autorisée, hormis Les ouvrages en sous-sol, les garages, les rampes d'accès, les terrasses de plain-pied, les cuves ou réservoirs, les aires et locaux destinés au stationnement vélo ou à la collecte des ordures ménagères.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul insuffisant est toléré dans la limite du volume existant.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

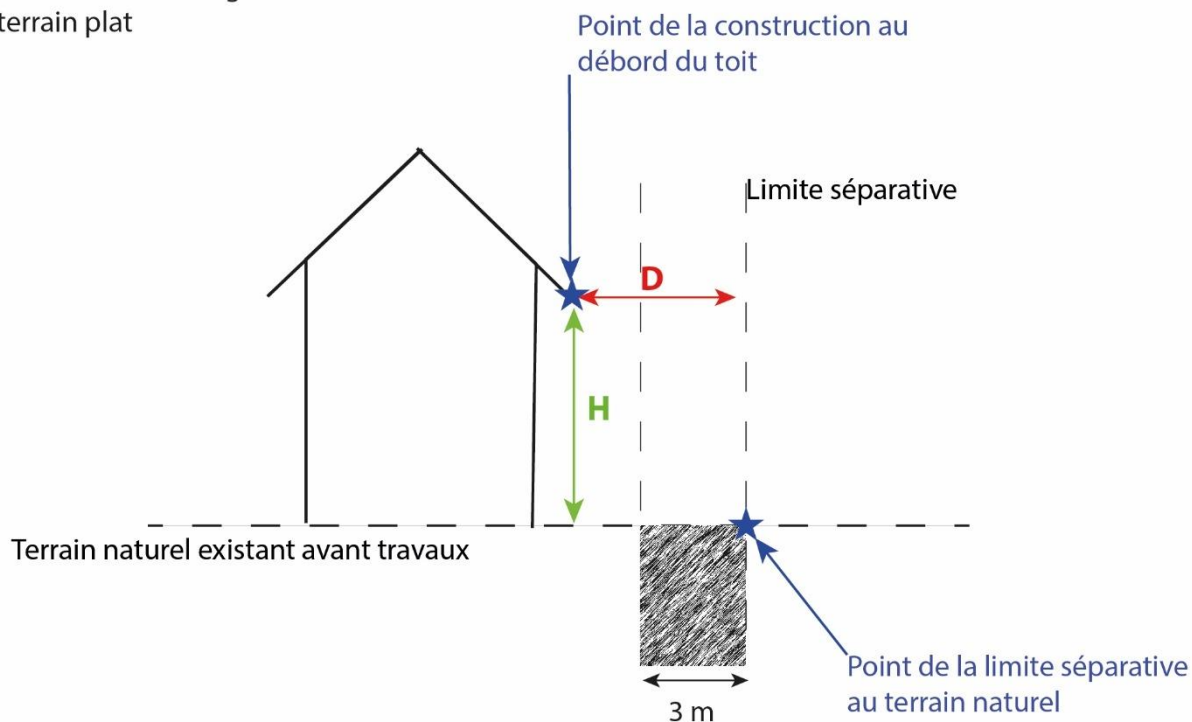
UJ.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3$ m). Cette règle s'applique également pour les extensions.

Schéma illustrant la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$
sur terrain plat



En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

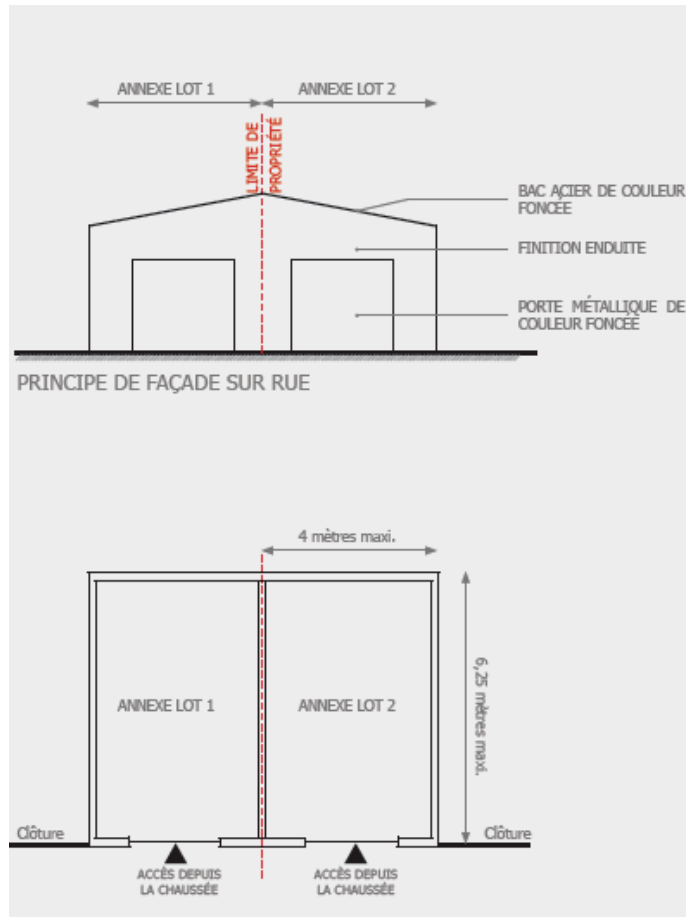
En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Les annexes devront s'implanter sur les limites séparatives et devront :

- S'appuyer sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Être construites sur des terrains contigus et être de volumes et d'aspect homogène ;
- Elles sont limitées à une hauteur de 3.50 mètres et 10 mètres de longueur et constituent uniquement des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (garage, abris), ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, ou de leurs annexes, hors piscines.

Exemple d'implantation
homogène en limite
séparative – Source :
CAUE01



Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

UJ.4.5 Emprise au Sol

Non réglementé

5. ARTICLE UJ.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UJ.5.1 Principes généraux d'insertion

La topographie du terrain

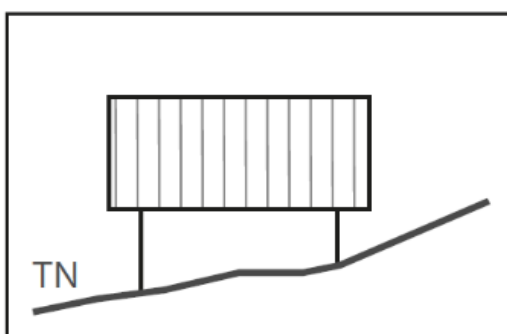
C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

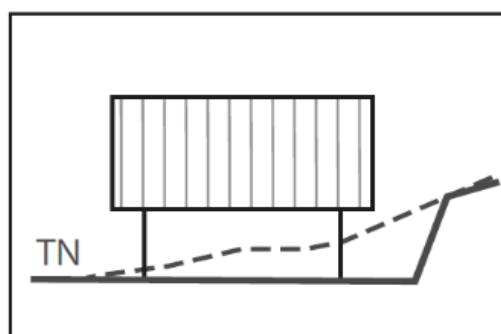
- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel.

Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.

- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente



Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage.

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Toute construction nouvelle devra rester dans l'esprit architectural lié à la cité-jardin, notamment les chemins d'accès existants, les potagers, vergers et jardins qui composent les tissus.

UJ.5.2

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

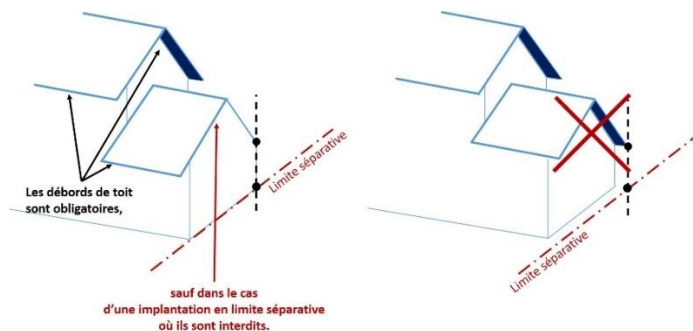
Type de toiture autorisée pour les constructions nouvelles :

Pour les toitures à pans :

Les toitures peuvent être à deux pans ou plus.

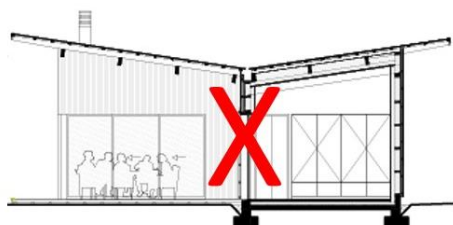
Ces dernières doivent respecter une pente entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les débords de toiture doivent dépasser de 40 cm minimum, exception faite pour les débords implantés en limite séparative qui y sont interdits.



Débord de toiture autorisé sauf en limite séparative

Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes
Le sens du faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voirie
Les toitures à pentes inversées, de type toiture papillon sont interdites.



Exemple de toiture de type papillon

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Autres cas de figure :

Les toitures à un seul pan sont autorisées :

- pour les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- pour les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative.

Type de toiture autorisée pour les constructions existantes :

Les compositions de toiture existantes doivent être, dans le mesure du possible, préservées.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

Les toitures à pans seront, de préférences couvertes de tuiles de type losangée / canal / creuse.

Les autres matériaux employés en couverture (ardoise, tuiles plates, tuiles mécaniques) sont interdits.

Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les ouvertures sur toiture de type lucarne, y compris les lucarnes jacobines sont interdites,

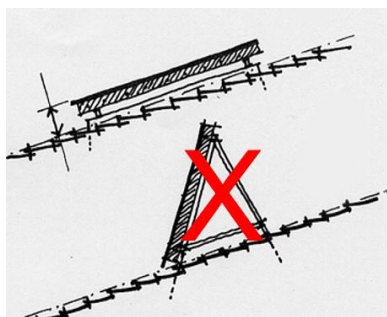
Les fenêtres de toit et les châssis à tabatière sont autorisés à condition de rester inclinées selon la même pente que celle du toit. Ces châssis seront de couleur sombre.



Les lucarnes de type châssis à tabatière sont admises.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites. Les panneaux fixés au sol sont interdits.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions.

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

UJ.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions doivent être lisses grattées ou talochées. Les finitions projetées ou écrasées sont proscrites.

Par ailleurs, les éléments de façade d'origine doivent être dans la mesure du possibles préservés.

Types de menuiseries autorisées :

Les volets seront en bois à battants, soit des volets de type persienne. Leur typologie doit être identique pour toutes les ouvertures en façade.

Les volets de type roulants sont tolérés à condition que le caisson technique d'enroulement ne soit pas en saillie de façade.

Les oriels, loggias et bow-windows sont interdits

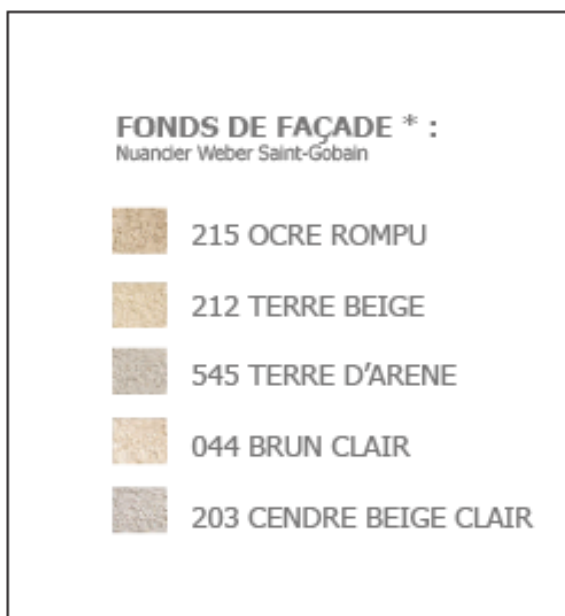
En cas de remplacement des menuiseries existantes, il conviendra de maintenir un dessin proche de l'origine.

Couleurs :

Concernant les façades :

Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierre, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement. L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.

Ces couleurs doivent respecter le nuancier suivant :



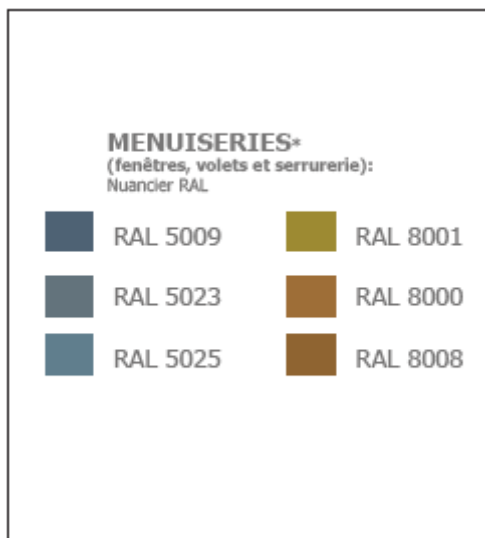
Les couleurs de façade doivent rester homogènes.

Aucune différence de teinte ne sera tolérée sur une même façade.

Concernant les menuiseries :

Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des fenêtres). L'usage du blanc pur est interdit.

Pour les portes et volets, les couleurs doivent respecter le nuancier suivant :



Concernant les portes de garages et bacs aciers caractéristiques de la cité Toray :

Les portes de garages et bacs aciers : les couleurs doivent respecter le nuancier suivant :



UJ.5.4

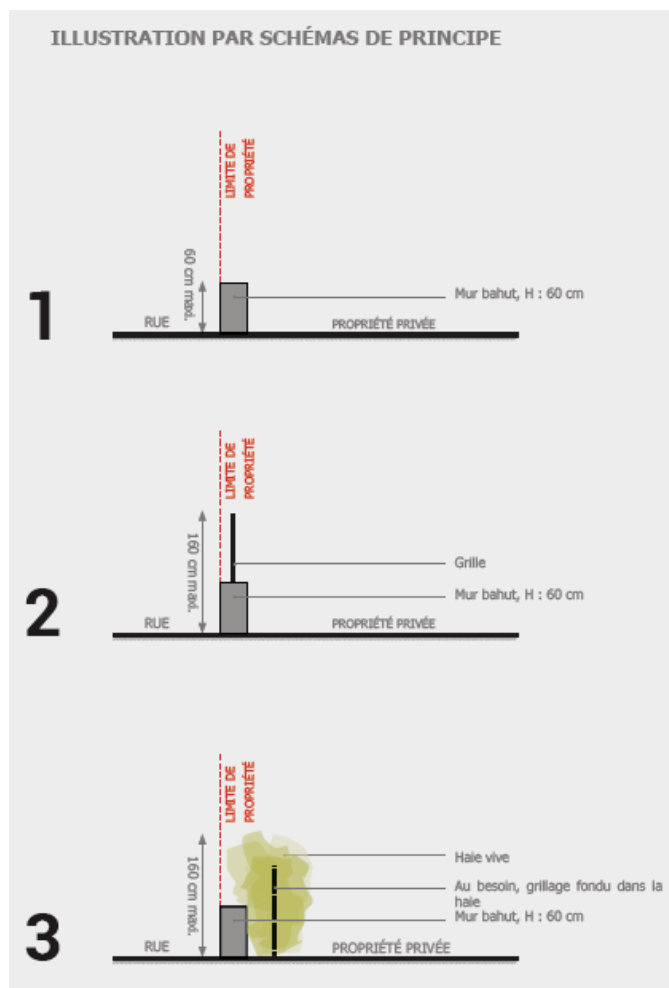
Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Clôtures nouvelles :

Les clôtures nouvelles seront composées :

- de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un mur-bahut ne dépassant pas 0.60 mètres de hauteur.
- D'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètres surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un système à clairevoie présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins.
- De clôture bois de 1 mètre de hauteur maximum dans la philosophie des clôtures originelles.



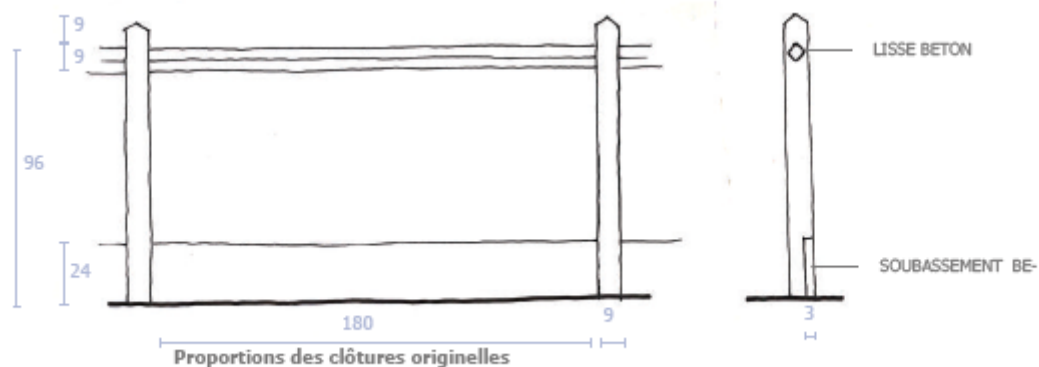
Les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras, brandes et tapis de végétation sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

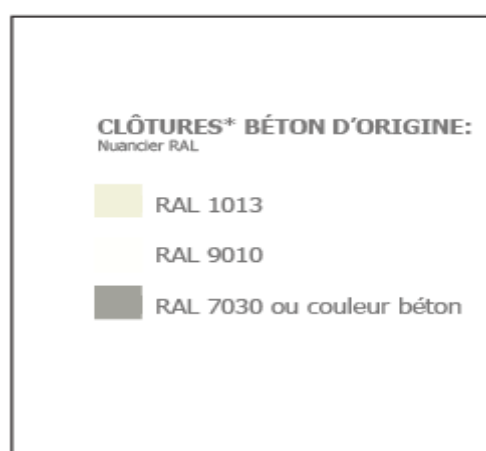
Les clôtures d'origine :

Les clôtures béton d'origine doivent être, dans la mesure du possible, préservées.

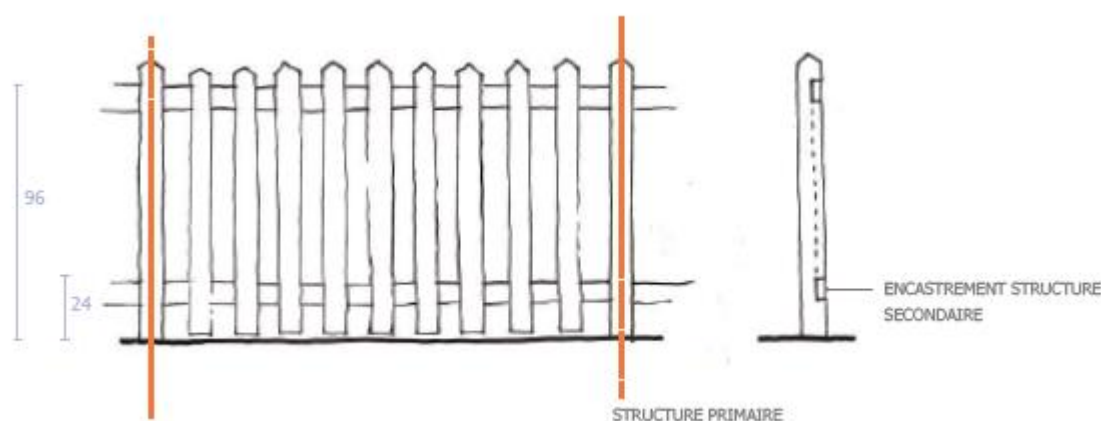


Lisses béton d'origine - Source : CAUE01.

L'entretien de ces clôtures, restant primordial, doit permettre leur valorisation. A ce titre, il est demandé qu'elles soient repeintes, dès que nécessaire, en suivant le nuancier suivant :



Si ces clôtures ne sont plus présentes, on peut s'inspirer de ses proportions pour réaliser des clôtures bois :



Clôture en bois s'inscrivant dans les gabarits et états d'esprit similaires à celles en béton d'origine.

Source : CAUE01.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

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

6. ARTICLE UJ.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UJ.6.1

Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

UJ.6.2

Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe). Il sera planté 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées.

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

Les espaces verts enherbés, jardinés et potagers existants doivent être, dans la mesure du possible, préservés.

UJ.6.3

Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE UJ.7 - STATIONNEMENT

UJ.7.1

Véhicules particuliers

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, **2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette**, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.
- Pour les construction existantes : en cas de changement de destination d'une construction en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements, de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ce nombre sera de **1 place par logement à réaliser**
- Pour toute opération menant à la création de trois logements ou plus, une place réservée aux visiteurs par tranche de trois logements crée.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

UJ.7.2

Deux roues

Pour la sous-destination logement : un local dédié pour les deux roues, sera aménagé au rez-de-chaussée de chaque opération comprenant la réalisation de trois logements ou plus. Les capacités d'accueil dudit local seront adaptées au nombre de logements créés, à raison d'un espace deux roues par logement neuf.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE UJ.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public.

Le portail d'accès devra respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Par ailleurs, pour toute opération menant à la création de plus de trois logements, une desserte piétonne d'au moins 0.80m devra être aménagée en cumul des 5 mètres d'accès.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.
En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE UJ.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UJ.9.1

Alimentation eau potable

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

UJ.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UJ.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets :

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers. Pour les logements collectifs, un espace spécifique suffisamment dimensionné et directement accessible depuis le domaine public sera aménagé. Un espace de stockage sera demandé à l'intérieur de la parcelle ou du bâtiment.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPR

La zone UPR correspond à des secteurs de renouvellement urbain, dont la vocation est mixte. Ces tissus sont appelés à muter de manière importante. Plusieurs types d'occupation des sols y sont admises, dans un souci de création de nouvelles centralités urbaines.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UPr sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des cheminements piétons à préserver et / valoriser (L. 151-38 du Code de l'Urbanisme) ;
- des fonds de jardins à protéger (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des linéaires commerciaux à préserver / créer (L.151-16 du Code de l'Urbanisme) ;
- des secteurs de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme).
- Par ailleurs, l'aménagement de certains terrains est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Servitudes

La zone UPr est concernée par :

- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des captages d'eau potable des Puits du Four à Chaux.

La zone UPr est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone.

La zone UPr est pour partie classée [en zone bleue](#) :

- Bt - Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles ;
- Bta – Zones exposées aux inondations par crues torrentielles dans lesquelles l'aménagement de sous-sols est toléré.

Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

Par ailleurs, la zone UPr est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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 installation.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE UPR.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UPr.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans</u> <u>condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous</u> <u>conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			Se reporter à l'article UPR.2.1
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			Se reporter à l'article UPR.2.1
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
Equipements 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			
	équipements sportifs			
	Lieux de culte			

	<i>autres équipements recevant du public</i>			
<i>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</i>	<i>industrie</i>			
	<i>entrepôt</i>			
	<i>bureau</i>			<i>Se reporter à l'article UPr.2.1</i>
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>			
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			

Légende du tableau

<i>Sous-destination interdite</i>	<i>Sous-destination admise sans condition</i>	<i>Sous-destination admise sous conditions</i>
-----------------------------------	---	--

UPr.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

Pour rappel, la zone UPr est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

2. ARTICLE UPR.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UPr.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	de	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Commerce et activités de services		artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...). Ces destinations ne sont admises que dans le rez-de-chaussée des linéaires à vocation commerciale identifiés au règlement graphique, dans lesquels les changements de destination sont encadrés. Voir article UPR.3
		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
		Restauration	
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire		bureau	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).

Par ailleurs, dans les secteurs de jardins identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, seule est autorisée la sous-destination logement, sous réserve :

- Soit de correspondre à l'extension des habitations existantes situées à proximité ou en limite des secteurs de jardins repérés au plan de zonage, dans la limite de 50m² de surface de plancher, toute extension comprise, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Soit de correspondre à des constructions annexes aux habitations situées à proximité directe ou en limite des secteurs de jardins repérés au plan de zonage et dans la limite de 20m² de surface de plancher, toutes annexes comprises hors piscine, à compter de la date d'approbation du PLU.

UPr.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

Pour rappel, la zone UPR est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

3. ARTICLE UPR.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UPr.3.1

Diversité commerciale

Sur le linéaire à vocation commerciale et inscrit au règlement graphique, les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée sont encadrés.

Dans les nouvelles constructions, lors de changements de destination ou lors de la transformation des constructions existantes, les rez-de-chaussée côté rue (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès au stationnement des véhicules légers et locaux techniques) doivent être uniquement dédiés à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Toute autre vocation, notamment les logements, est interdite.

Passé un délai de 5 ans à compter de la cessation de toute activité commerciale ou de service, ou à compter de la date d'approbation du PLU, les dispositions réglementaires ci-avant ne sont plus applicables.

UPr.3.2

Mixité sociale

Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation reporté au règlement graphique, au moins 35 % du programme de logements devra être affecté à du logement social en location ou en accession maîtrisée.

4. ARTICLE UPR.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UPr.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

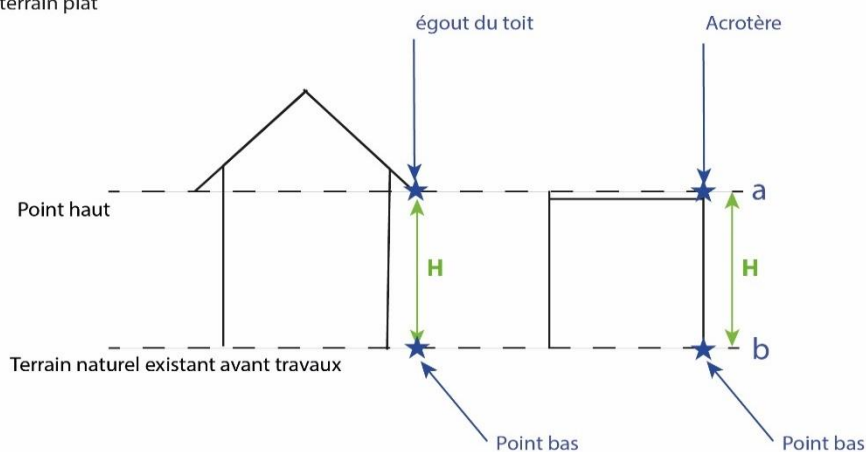
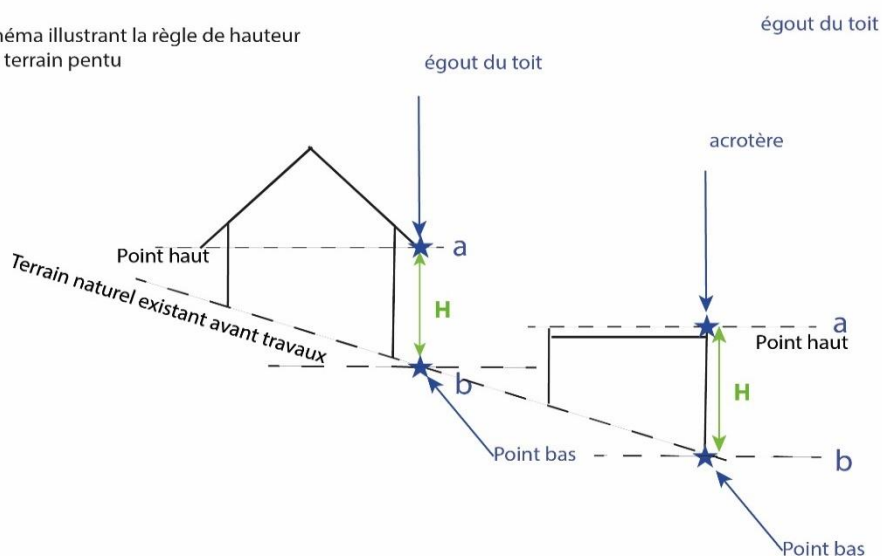


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



Règles générales :

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE TERRASSE
16 mètres, soit 5 niveaux (R+4). <i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i>	15 mètres, soit 5 niveau (R+4).

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Par ailleurs, des règles différenciées sur les hauteurs sont instituées dans certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les secteurs où le PPRN impose une surélévation du premier niveau de la construction, la hauteur pourra être relevée de 0.50m au maximum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UPr.4.2

Principes volumétriques

La volumétrie des constructions doit être simple et sobre (rectangulaire ou carré pouvant être accolés). Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, de traitement de façades et des ouvertures. Si le bâtiment présente une façade de plus de 30 mètres linéaires, il devra soit être fractionné en plusieurs volumes, soit rythmé par une gamme de coloris.

UPr.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies de façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées en retrait de la limite, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

De même, aucune construction à usage d'habitation ne pourra être édifiée à moins de 18 mètres par rapport à l'alignement SNCF, de part d'autre de la ligne ferroviaire Lyon – Genève. Dans cette marge de recul, aucune construction supplémentaire n'est autorisée, hormis Les ouvrages en sous-sol, les garages, les rampes d'accès, les terrasses de plain-pied, les cuves ou réservoirs, les aires et locaux destinés au stationnement vélo ou à la collecte des ordures ménagères.

Des implantations différentes doivent être suivies si prescrites spécifiquement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ces secteurs.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul insuffisant est toléré dans la limite du volume existant.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UPr.4.4

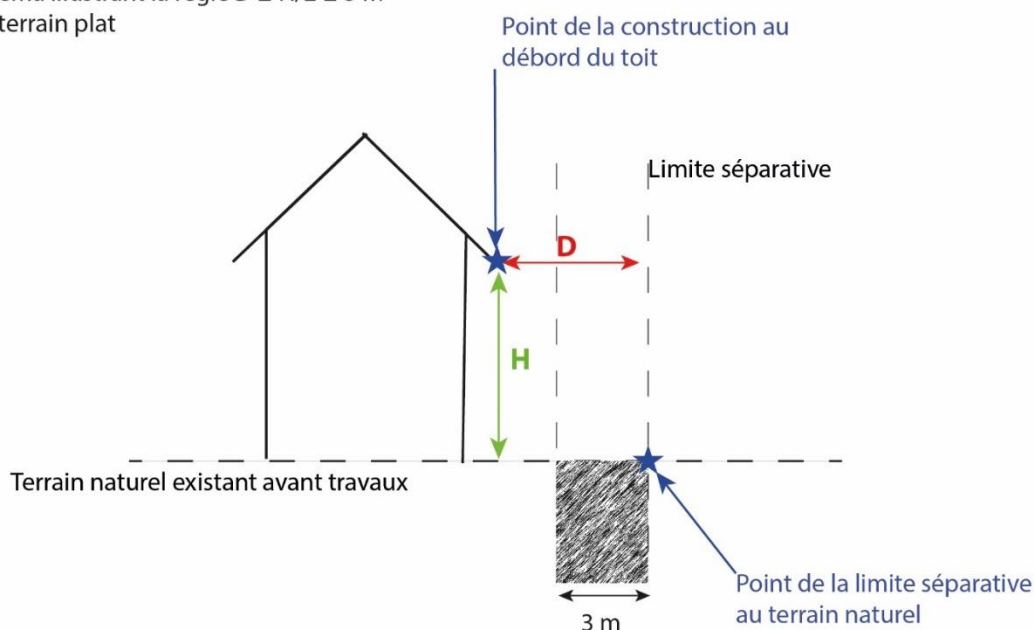
Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Néanmoins, si la limite séparative est implantée en limite d'une zone UD1, les constructions, leurs extensions et leurs annexes, doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Schéma illustrant la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$
sur terrain plat



Certaines constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- Si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes à ladite opération ;
- Elles sont édifiées sur des terrains contigus et sont de volumes et d'aspect homogène ;
- Elles sont limitées à une hauteur de 3.50 mètres et 10 mètres de longueur et constituent uniquement des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (garage, abris), ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, ou de leurs annexes, hors piscines..

Des implantations différentes doivent être suivies si prescrites spécifiquement par les Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ces secteurs.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UPr.4.5

Emprise au Sol

Non réglementé

5. ARTICLE UPR.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UPr.5.1

Principes généraux d'insertion

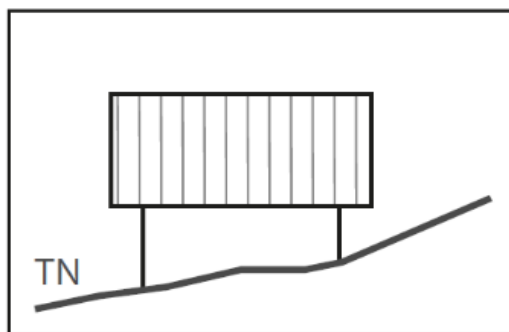
La topographie du terrain

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

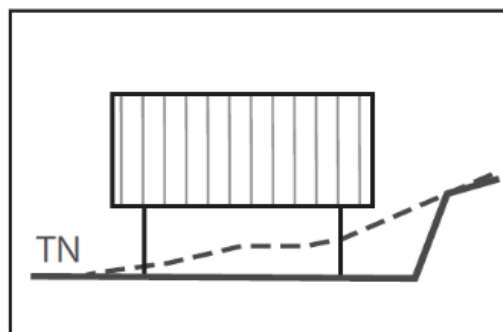
Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.

- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente



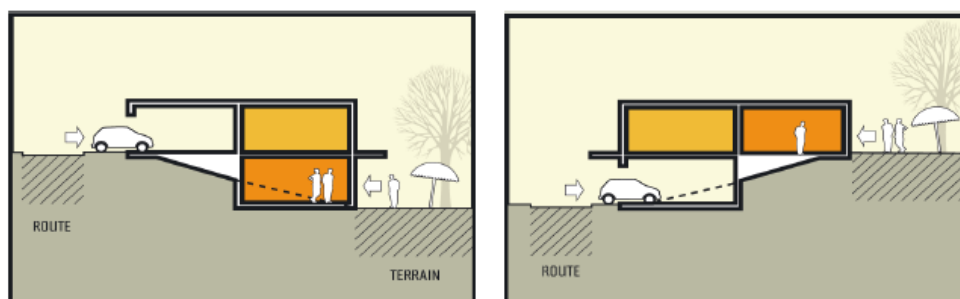
Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.



Source : *habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)*

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Pour rappel, la zone UPr est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

UPr.5.2

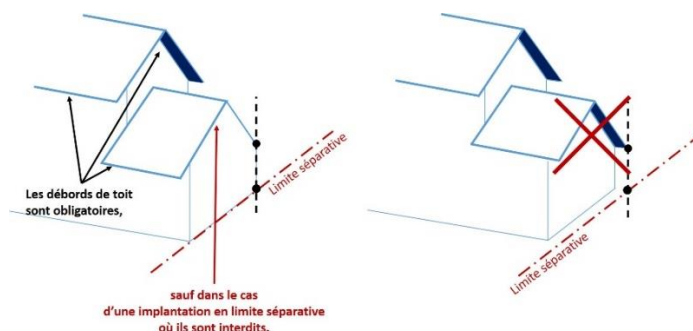
Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Pour les toitures à pans :

Ces dernières doivent respecter une pente entre 30 et 50% au-dessus de l'horizontale.

Les débords de toiture doivent dépasser de 40 cm minimum, exception faite pour les débords implantés en limite séparative qui y sont interdits.

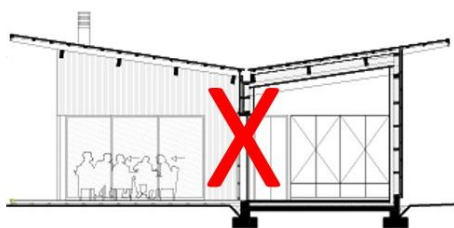


Débord de toiture autorisé sauf en limite séparative

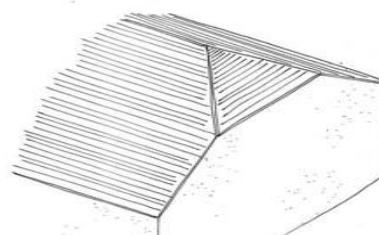
Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes.

Le sens du faitage doit être soit perpendiculaire, soit parallèle à l'alignement de la voirie.

Les toitures à pentes inversées, de type toiture papillon, sont interdites.



Exemple de toiture de type papillon



Exemple de toiture à croupe

Les toitures terrasse :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses doivent être soit accessibles, soit végétalisées.

Autres cas de figure :

Les toitures à un seul pan sont autorisées

- pour les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- pour les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative.

De même, les attiques sont autorisés dans les derniers niveaux, dans le souci d'améliorer l'ensoleillement des espaces publics.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

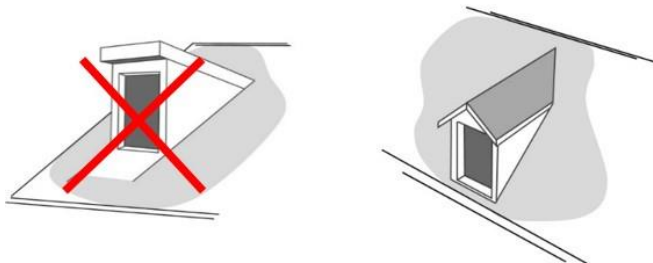
Les toitures à pans seront, de préférences couvertes de tuiles de type canal / creuse.

D'autres matériaux peuvent être employés en couverture s'il est démontré qu'ils correspondent aux matériaux utilisés précédemment (ardoise, tuiles plates, tuiles mécaniques).

Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les ouvertures sur toiture de type lucarne sont interdites, hormis les lucarnes jacobines.

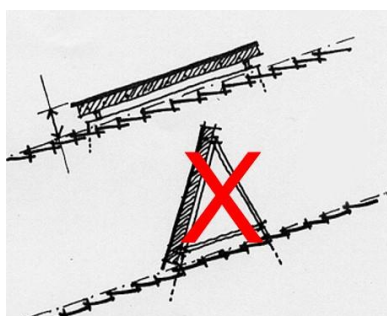
Les fenêtres de toit sont autorisées à condition d'être inclinées selon la même pente que celle du toit.



Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites. Les panneaux fixés au sol sont interdits.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

Cas particulier pour les constructions traditionnelles :

Les caractéristiques des toitures anciennes traditionnelles doivent être conservées (forme générale, pente, débords de toiture, consoles de soutien, épi de faitage, rives festonnées, souches de cheminée, ferronneries des pignons, couleur des couvertures, lucarnes existantes le cas échéant).

Les codes de la toiture ancienne, tant en termes de simplicité des formes, de pente, de débords et de couleurs doivent être respectés.

En cas de projet d'extension, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de rester accessoire à la construction ancienne. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

UPr.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Types de menuiseries autorisées :

Les volets seront soit battants, de type persienne, soit de type coulissants.

Les volets de type roulants sont tolérés à condition que le caisson technique d'enroulement ne soit pas en saillie de façade.



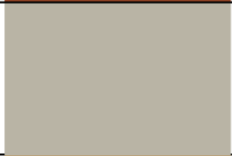
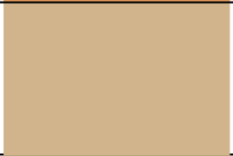




Les oriels, loggias et bow-windows sont interdits.

Couleurs :

Concernant les façades :

Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierre, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés sur site. L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.. Ces couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Les tons des façades - terre et pisé :

RAL 2013		RAL 1034	
RAL 7032		RAL 1001	
RAL 1024		RAL 1020	
RAL 1002		RAL 1011	

Les tons de façade - galets et ciels cérusés

RAL 1014		RAL 1015	
RAL 9010		RAL 1036	
RAL 9016		RALK 1000	

Concernant les menuiseries :

Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des fenêtres). L'usage du blanc pur est interdit.

Pour les portes et volets, les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Palette ponctuelle – Menuiseries Ferronneries

RAL 9005		RAL 8008	
RAL 8000		RAL 8022	
RAL 7032		RAL 6017	
RAL 9002		RAL 6019	
RAL 9010			

Cas particulier pour les constructions traditionnelles :

Les parements en pierre de taille et les murs en moellons (de type murs à galets) doivent être conservés et non couverts.

Les éléments d'encadrement en pierre, brique ou bois seront laissés apparents.

Les décors et modénatures de façade (effets d'encadrement peint, chaînes d'angle, corniches, frontons, décors peints) doivent être préservés et restés apparents.

Les murs en pierre peuvent être enduits sauf si les pierres sont apparentes. Seuls les enduits perspirants adaptés aux menuiseries anciennes sont autorisés dans le but de protéger le bâti.

Les couleurs de façade doivent respecter la teinte présente historiquement sur le site.

L'amortissement de l'enduit sur les pierres d'encadrement doit être en retrait ou dans le plan de la pierre. Les enduits en surépaisseur sont interdits. Le rejointement en creux, qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur sont interdits.

Les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux (laissant respirer le mur) et de sable de provenance locale.

Les balcons existants doivent être conservés et leurs éléments de décoration, s'ils ont un intérêt décoratif, doivent être maintenus ou remplacés à l'identique (ferronneries et garde-corps).

Les principales caractéristiques des menuiseries présentant un intérêt esthétique doivent être maintenues (portes d'entrée à planches larges, ou à panneaux, fenêtres à carreaux).



La logique verticale et horizontale des ouvertures doit être respectée. Toute création d'ouverture supplémentaire asymétrique est interdite. Les nouvelles ouvertures plus hautes que large seront privilégiées.

*Exemple d'organisation de façade
selon les axes verticaux et
horizontaux*

UPr.5.4

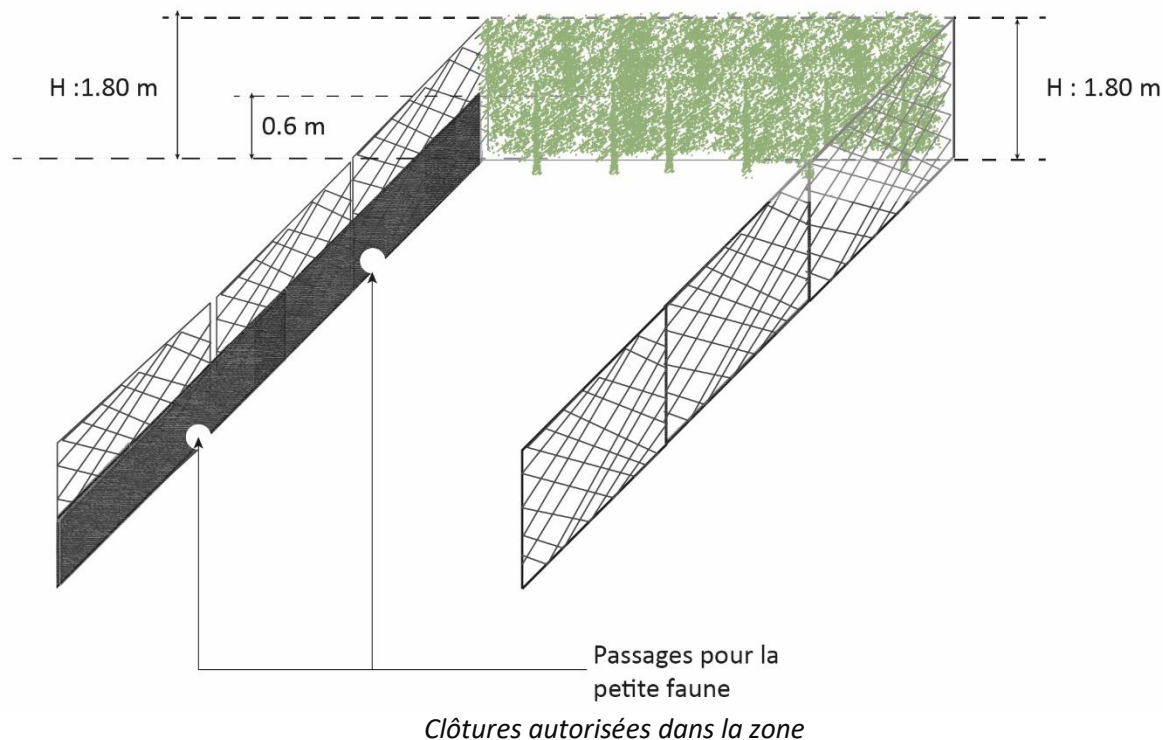
Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Les clôtures nouvelles seront composées :

- de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage ;
- D'une grille ou d'un système à clairevoie, présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins ;
- D'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètres surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un système à clairevoie présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins.

L'ensemble ne pouvant dépasser 1.80 m de hauteur.



Les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras, brandes et tapis de végétation sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

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

Pour rappel, la zone UPr est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

6. ARTICLE UPR.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UPr.6.1

Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Il est imposé un coefficient de pleine terre de 15%.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

UPr.6.2

Plantations

Il sera assuré la plantation d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace libre.

De même, les espaces de stationnement seront plantés d'arbres. Soit 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

UPr.6.3

Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE UPR.7 - STATIONNEMENT

UPr.7.1

Véhicules particuliers

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, **2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette**, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.
- Pour les construction existantes : en cas de changement de destination d'une construction en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements, de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ce nombre sera de **1 place par logement à réaliser**
- Pour toute opération menant à la création de trois logements ou plus, une place réservée aux visiteurs par tranche de trois logements crée.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

UPr.7.2

Deux roues

Pour la sous-destination logement : un local dédié pour les deux roues, sera aménagé au rez-de-chaussée de chaque opération comprenant la réalisation de trois logements ou plus. Les capacités d'accueil dudit local seront adaptées au nombre de logements créés, à raison d'un espace deux roues par logement neuf.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE UPR.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public.

Le portail d'accès devra respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Par ailleurs, pour toute opération menant à la création de plus de trois logements, une desserte piétonne d'au moins 0.80m devra être aménagée en cumul des 5 mètres d'accès.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.

En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE UPR.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UPr.9.1

Alimentation eau potable

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

UPr.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UPr.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

UPr.9.4

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets :

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers. Pour les logements collectifs, un espace spécifique suffisamment dimensionné et directement accessible depuis le domaine public sera aménagé. Un espace de stockage sera demandé à l'intérieur de la parcelle ou du bâtiment.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX1

La zone UX1 correspond à l'entreprise de production Toray et la zone d'activités voisine. La vocation de cette zone est réservée au développement et à la pérennité des industries plastiques et d'entrepôts.

Elle est constituée de deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UX1a, situé dans une bande de moins de 245 mètres vis-à-vis de l'entrée Nord du site de Toray
- Le sous-secteur UX1b, situé au-delà de cette bande et dans laquelle des règles de hauteur différentes peuvent s'appliquer.
- Le sous-secteur UX1c, dans laquelle d'autres hauteurs encore différentes s'appliquent.
- Le sous-secteur UXd, dédié spécifiquement pour de l'hôtellerie

Prescriptions graphiques

Dans la zone UX1 sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments et bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;

Servitudes

La zone UX1 est concernée par :

- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude de d'Utilité Publique I4 relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude de d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des captages d'eau potable des Puits du Four à Chaux.

Par ailleurs, la zone UX1 est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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 installation

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE UX1.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UX1.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises sans condition	Sous-destinations admises sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			Se reporter à l'article UX1.2.1
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements 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			
	équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	industrie			Se reporter à l'article UX1.2.1
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	--	---

UX1.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les piscines

2. ARTICLE UX1.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UX1.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

<i>Catégories de destinations</i>	<i>Catégories de sous-destinations</i>	<i>Conditions particulières à respecter</i>
<i>Commerce et activités de services</i>	<i>Hôtel</i>	<i>Autorisé exclusivement en sous-secteur UX1d dans la limite de 3500m² d'emprise au sol au maximum</i>
<i>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	<i>Sous-destinations admises sous réserve de faire l'objet d'une intégration paysagère</i>
	<i>Entrepôt</i>	
	<i>Bureau</i>	

UX1.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

3. ARTICLE UX1.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

4. ARTICLE UX1.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX1.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

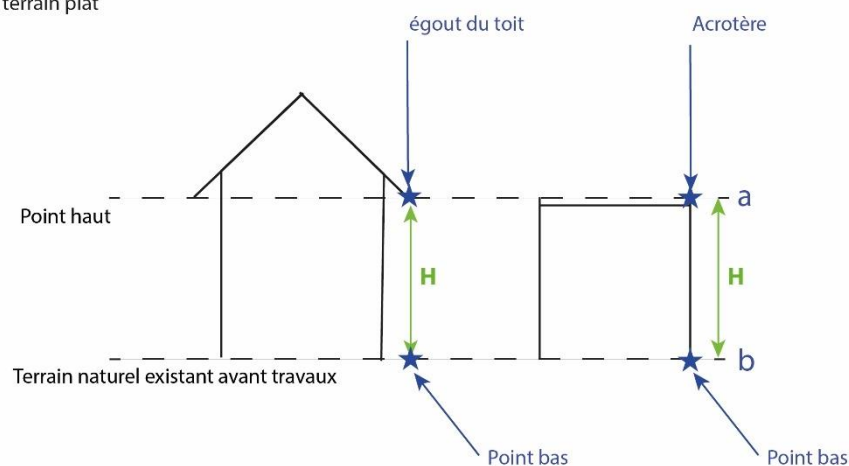
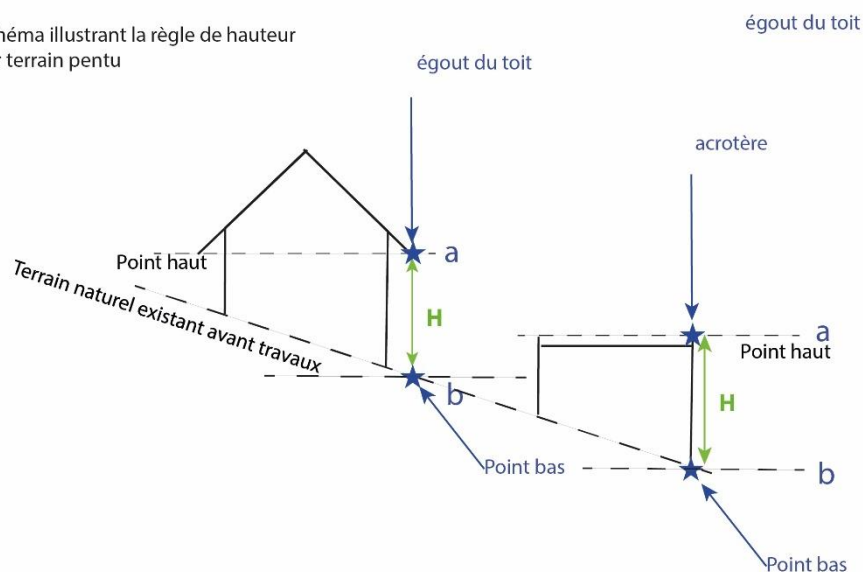


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



La hauteur maximale des constructions, leurs extensions et leurs annexes, ne peut pas dépasser :

- En UX1a : 10 mètres
- En UX1b : 30 mètres
- En UX1c et UX1d : 15 mètres

Ces règles s'appliquent à la fois pour les constructions dotées de toitures à pans, et pour les constructions dotées de toitures terrasses.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Il en est de même pour les édifices techniques de type cheminée, château d'eau, éléments ponctuels nécessitant des hauteurs plus importantes pour des raisons techniques ou inhérentes à l'activité. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UX1.4.2

Principes volumétriques

Non réglementé

UX1.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

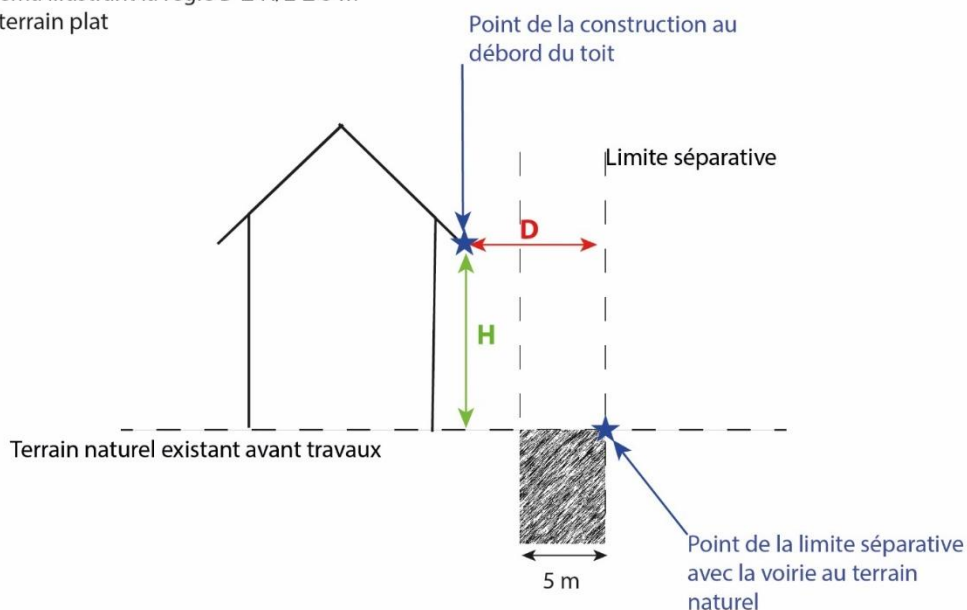
Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies de façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées en retrait par rapport à certaines voies selon les modalités suivantes :

- Chemin de Thil : 10 mètres par rapport à l'alignement
- Chemin du Pilon : 10 mètres par rapport à l'alignement
- Chemin des Combes : 10 mètres par rapport à l'alignement
- Chemin des Grandes Combes : 10 mètres par rapport à l'alignement

Dans les autres cas, les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres ($D \geq H/2 \geq 5$ m).

Schéma illustrant la règle $D \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$
sur terrain plat



Dans cette marge de recul, aucune construction supplémentaire n'est autorisée, hormis Les ouvrages en sous-sol, les garages, les rampes d'accès, les terrasses de plain-pied, les cuves ou réservoirs, les aires et locaux destinés au stationnement vélo ou à la collecte des ordures ménagères.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul insuffisant est toléré dans la limite du volume existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

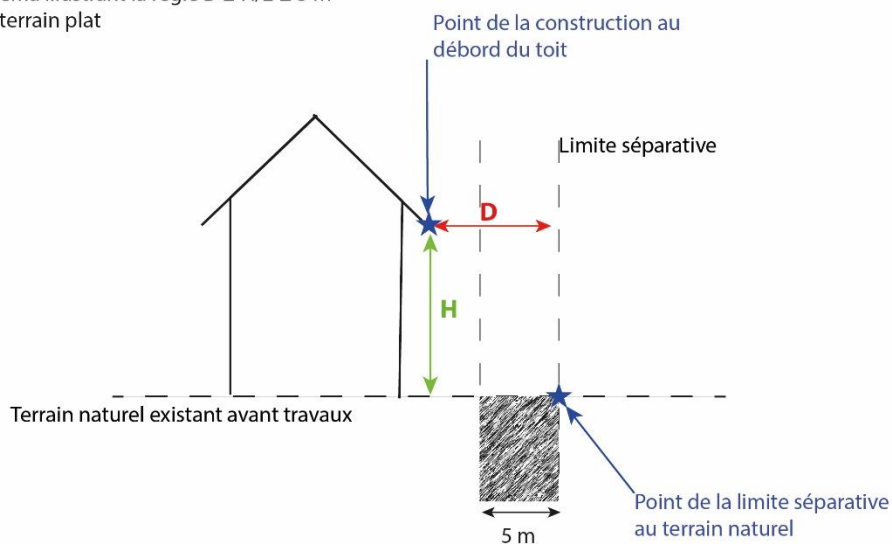
UX1.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

L'implantation des constructions, leurs extensions et leurs annexes doit se réaliser en retrait de la limite séparative. 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 5 mètres.

Schéma illustrant la règle $D \geq H/2 \geq 5 \text{ m}$
sur terrain plat



Certaines constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- Si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont édifiées sur des terrains contigus et sont de volumes et d'aspect homogène ;
- Elles sont limitées à une hauteur de 3.50 mètres et constituent uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, ou de leurs annexes.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

UX1.4.5

Emprise au Sol

Pour rappel, la zone UX1 est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de terrains » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 novembre 2006.

5. ARTICLE UX1.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX1.5.1

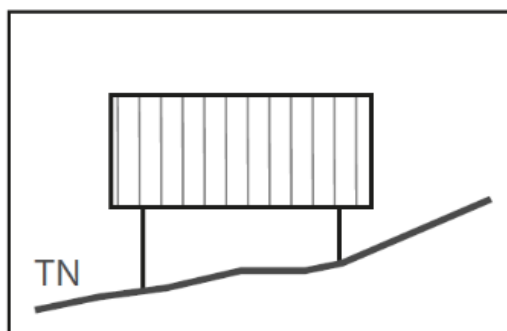
Principes généraux d'insertion

La topographie du terrain

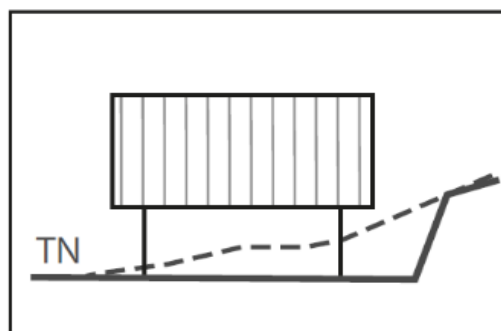
C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente

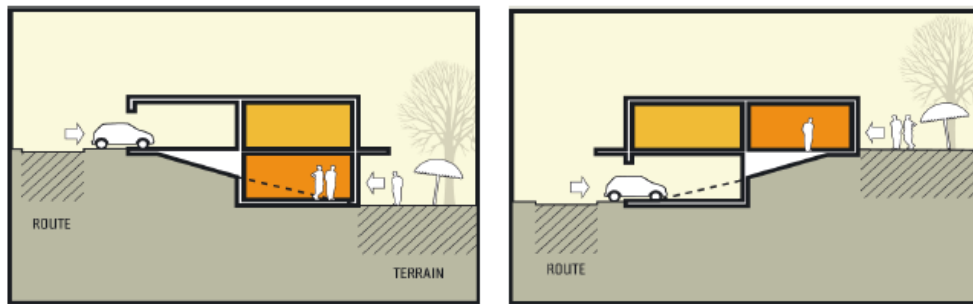


Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique :

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Les espaces de stockage extérieurs devront être masqués par des écrans végétaux afin de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

UX1.5.2

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Les toitures peuvent être à deux pans ou plus.

Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Les toitures à un seul pan sont également autorisées pour les annexes.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

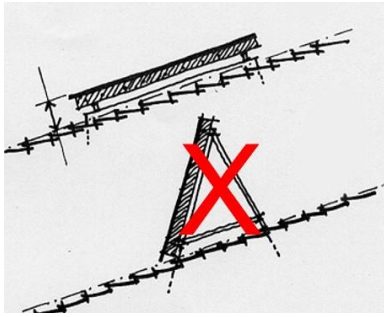
Les couvertures de teinte noire ou rouge vif, couleur panache sont interdites.

Les couvertures visibles de loin en raison de leur hauteur notamment, doivent faire l'objet d'une recherche architecturale. Par ailleurs, les effets reflet sont interdits.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

Les panneaux fixés au sol sont interdits sauf s'ils s'agit d'ombrières disposées sur des espaces de stationnement.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.

Aux constructions annexes (accollées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).

Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions.

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

UX1.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Types de menuiseries autorisées :

Les bacs acier sont autorisés s'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement.

Couleurs :

Concernant les façades et les menuiseries :

Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés.

L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.

Les portes de garage, portes d'entrée, ouvertures, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des ouvertures).

Les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

RAL 1036			RAL 6011	
RAL 7008			RAL 1013	
RAL 1027			RAL 1012	
RAL 5020				

UX1.5.4

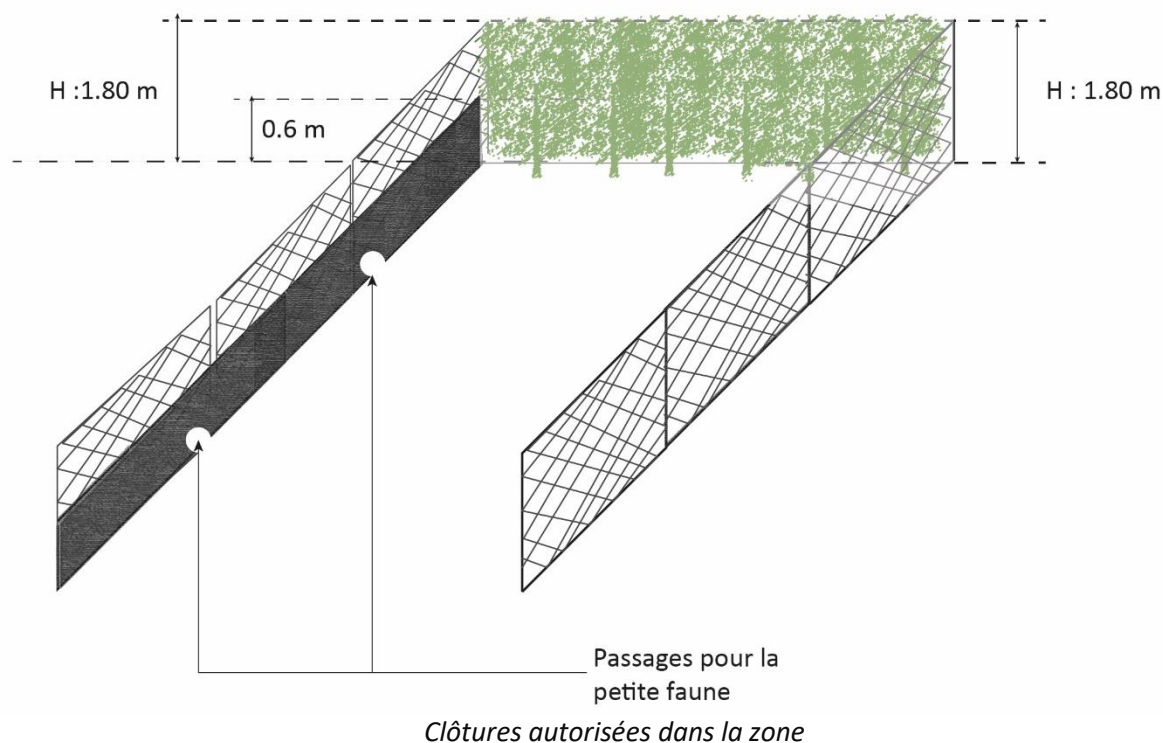
Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Les clôtures nouvelles seront composées :

- de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage ;
- D'une grille ou d'un système à clairevoie, présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins ;
- D'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètres surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un système à clairevoie présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins.

L'ensemble ne pouvant dépasser 1.80 m de hauteur.



Les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras, brandes et tapis de végétation sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.
Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver la visibilité des carrefours (pan coupé par exemple).

6. ARTICLE UX1.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX1.6.1 Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de

stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (haies, alignements d'arbres...).

UX1.6.2

Plantations

Il sera assuré la plantation d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace libre. De même, les espaces de stationnement seront plantés d'arbres.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

UX1.6.3

Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE UX1.7 - STATIONNEMENT

UX1.7.1

Véhicules particuliers

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

Pour la sous-destination « bureau », il sera demandé 1 place de stationnement au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher, à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

UX1.7.2

Deux roues

Un local pour les deux roues sera aménagé au rez-de-chaussée de chaque opération, quel que soit son gabarit. Les capacités d'accueil dudit local seront adaptées aux besoins liés à l'opération.

Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE UX1.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public. Le portail d'accès devra respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.

En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE UX1.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX1.9.1

Alimentation eau potable

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

UX1.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UX1.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

UX1.9.4

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX2

La zone UX2 correspond à la zone d'activités communale. La vocation de cette zone est économique (artisanale et commerciale) exclusivement.

L'aménagement de cette zone est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UX2 sont identifiés au règlement graphique :

- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;

Servitudes

La zone UX2 est concernée par :

- Servitude de d'Utilité Publique I3 relative aux ouvrages de transport de distribution de gaz (Pièce n°7 du PLU) ;

Par ailleurs, la zone UX2 est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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 installation

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE UX2.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UX2.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises sans condition	Sous-destinations admises sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			Se reporter à l'article UX2.2.1
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			Se reporter à l'article UX2.2.1
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	cinéma			
	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			
	équipements sportifs			
	Lieux de culte			
autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			Se reporter à l'article UX2.2.1
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	--	---

UX2.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les piscines

2. ARTICLE UX2.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UX2.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	de	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Commerce et activités de services		artisanat et commerce de détail	La surface de plancher affectée à cette destination ne pourra dépasser 1/3 de la surface de plancher totale des autres destinations autorisées sur l'ensemble du secteur du triangle des Combes. Chaque cellule commerciale devra avoir une surface de plancher minimum de 1000 m ²
		activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette destination doit pouvoir offrir un service aux entreprises présentes sur l'ensemble des zones d'activités. Il s'agit par exemple d'une crèche destinée aux salariés, d'une salle de sport, d'une conciergerie....
Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires		Bureaux	La surface de plancher affectée à cette destination ne pourra dépasser 1/3 de la surface de plancher totale des autres destinations autorisées sur l'ensemble du secteur du triangle des Combes

UX2.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

3. ARTICLE UX2.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

4. ARTICLE UX2.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UX2.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

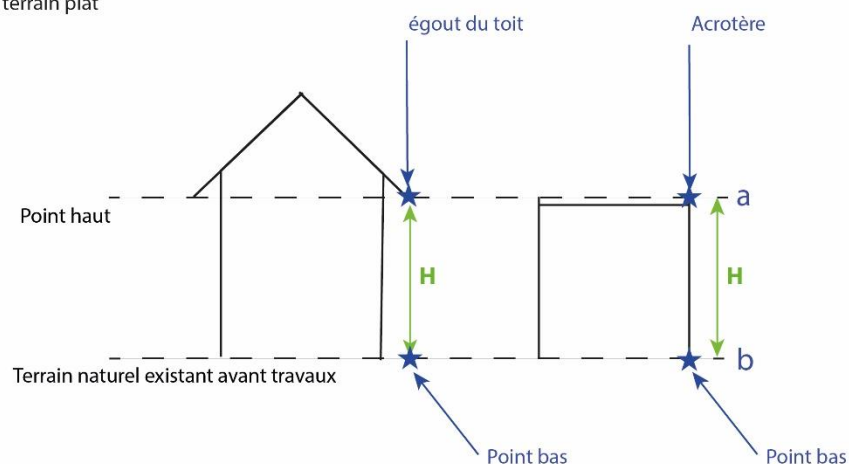
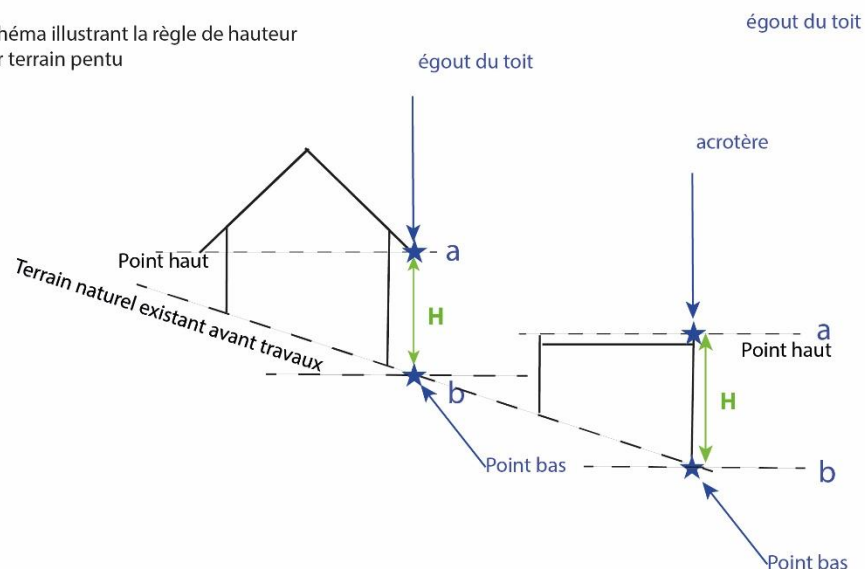


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



La hauteur maximale des constructions, leur extension et leurs annexes, ne peut pas dépasser 13 mètres. Cette règle s'applique à la fois pour les constructions dotées de toitures à pans, et pour les constructions dotées de toitures terrasses.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

UX2.4.2

Principes volumétriques

Non réglementé

UX2.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies de façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées en retrait par rapport à certaines voies selon les modalités suivantes :

- Chemin des Combes : 20 mètres par rapport à l'alignement
- Chemin des Grandes Combes : 8 mètres par rapport à l'alignement

Les implantations doivent rester compatibles avec le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ces secteurs et constituer un front construit le long de ces axes routiers.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UX2.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les implantations doivent rester compatibles avec le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ces secteurs.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UX2.4.5

Emprise au Sol

Non réglementé

5. ARTICLE UX2.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX2.5.1

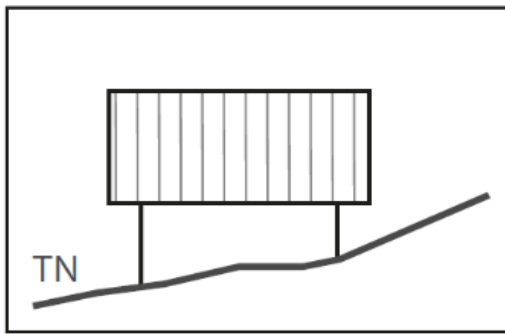
Principes généraux d'insertion

La topographie du terrain

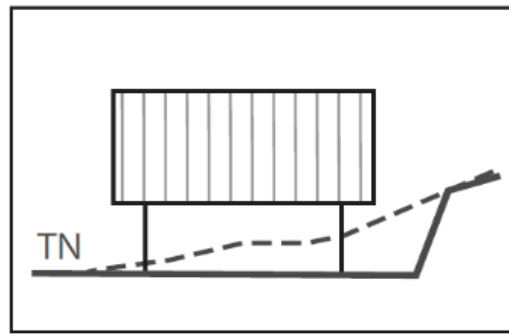
C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente

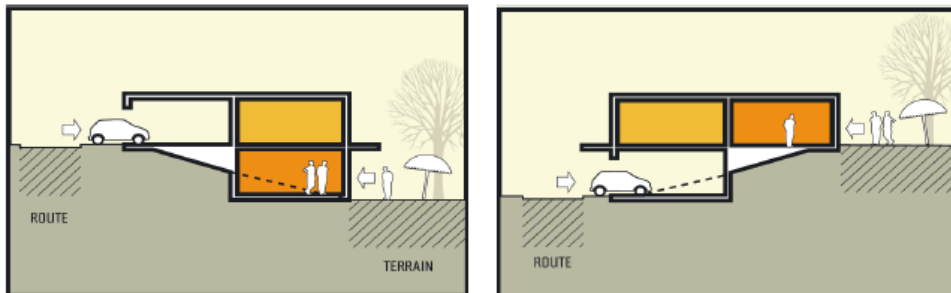


Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Les implantations doivent rester compatibles avec le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation instituées dans ces secteurs.

Les espaces de stockage extérieurs devront être masqués par des écrans végétaux afin de ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

UX2.5.2

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Les toitures terrasses sont recommandées, néanmoins elles peuvent aussi comprendre deux pans ou plus.

Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes.

Les toitures terrasses doivent être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales ou de production d'énergies renouvelables. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

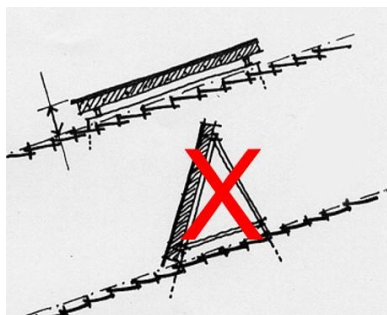
Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les toitures visibles de loin, devront faire l'objet d'une recherche architecturale. Les effets reflets sont interdits.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

Les panneaux fixés au sol sont interdits sauf s'ils s'agit d'ombrières disposées sur des espaces de stationnement.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

UX2.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Types de menuiseries autorisées :

Les bacs aciers sont autorisés s'ils s'intègrent de manière harmonieuse dans leur environnement.

Couleurs :



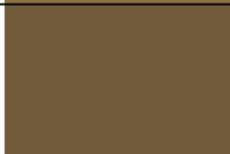
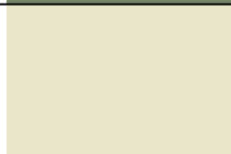



Concernant les façades :

Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés.

L'usage des couleurs vives et du blanc pur, est interdit.

Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des ouvertures).

Les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

RAL 1036		RAL 6011	
RAL 7008		RAL 1013	
RAL 1027		RAL 1012	
RAL 5020			

UX2.5.4

Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Les clôtures nouvelles ne devront pas dépasser 2 mètres. Elles devront être constituées de grillages et/ou de haies vives.

Les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras, brandes et tapis de végétation sont interdits. Les murs sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

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

6. ARTICLE UX2.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

UX2.6.1

Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Leur implantation suivra les prescriptions du carnet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédié pour ce secteur.

Il est imposé un coefficient de pleine terre de 15%.

UX2.6.2

Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

7. ARTICLE UX2.7 - STATIONNEMENT

UX2.7.1

Véhicules particuliers

Pour toutes les sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet. Les espaces de stationnement devront être réalisés prioritairement sous la construction.

Par ailleurs, pour la sous-destination « bureau », il sera demandé 1 place de stationnement au minimum par tranche de 40m² de surface de plancher, à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

Leur implantation et leur composition suivra les prescriptions du carnet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédié pour ce secteur.

UX2.7.2

Deux roues

Pour toutes les sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

Leur implantation et leur composition suivra les prescriptions du carnet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédié pour ce secteur.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE UX2.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.
En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE UX2.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UX2.9.1

Alimentation eau potable

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

UX2.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UX2.9.4

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser dont les caractéristiques urbaines et d'implantation devront être relativement similaires à celles observées en zone UA, c'est-à-dire, des constructions majoritairement implantées à l'alignement. Sa vocation principale est résidentielle. Les sous-destinations autorisées dans ce secteur doivent rester compatibles avec la vocation d'habitat.

Prescriptions graphiques

Dans la zone 1AU sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des secteurs de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;

Par ailleurs, l'aménagement de certains terrains est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Servitudes

La zone 1AU est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone.

La zone 1AU est pour partie classée **en zone bleue** :

- Bt - Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles ;
- Bta – Zones exposées aux inondations par crues torrentielles dans lesquelles l'aménagement de sous-sols est toléré

Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE 1AU.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AU.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans</u> <u>condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous</u> <u>conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements 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			
	équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			Se reporter à l'article 1AU.2.1
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	--	---

1AU.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux non visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

Pour rappel, la zone 1AU est concernée par des risques d'inondations. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

2. ARTICLE 1AU.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1AU.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	de	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire		bureau	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).

1AU.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés et à la condition qu'ils soient justifiés par la déclivité du terrain. Sur terrain plat, aucun remblai ne sera toléré. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions et équipements de chauffage par géothermie et les ouvrages autorisés dans la zone.

Pour rappel, la zone 1AU est concernée par des risques d'inondations. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles

et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

3. ARTICLE 1AU.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1AU.3.1

Diversité commerciale

Non réglementé

1AU.3.2

Mixité sociale

Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation reporté au règlement graphique, au moins 35 % du programme de logements devra être affecté à du logement social en location ou en accession maîtrisée.

4. ARTICLE 1AU.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

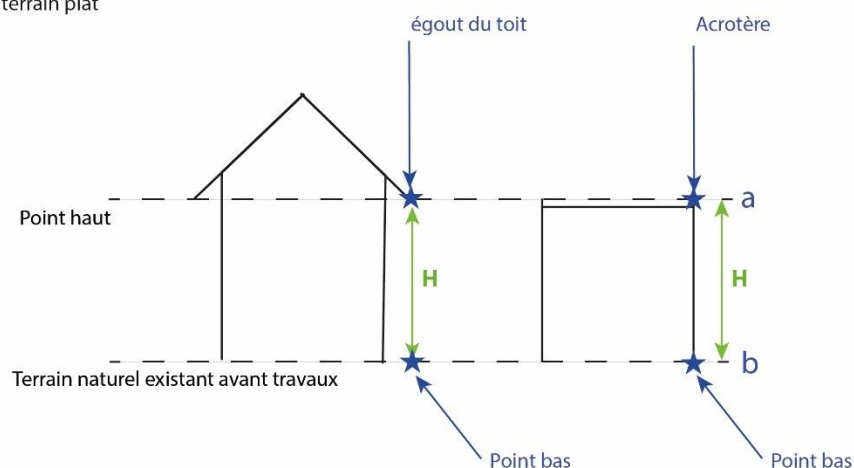
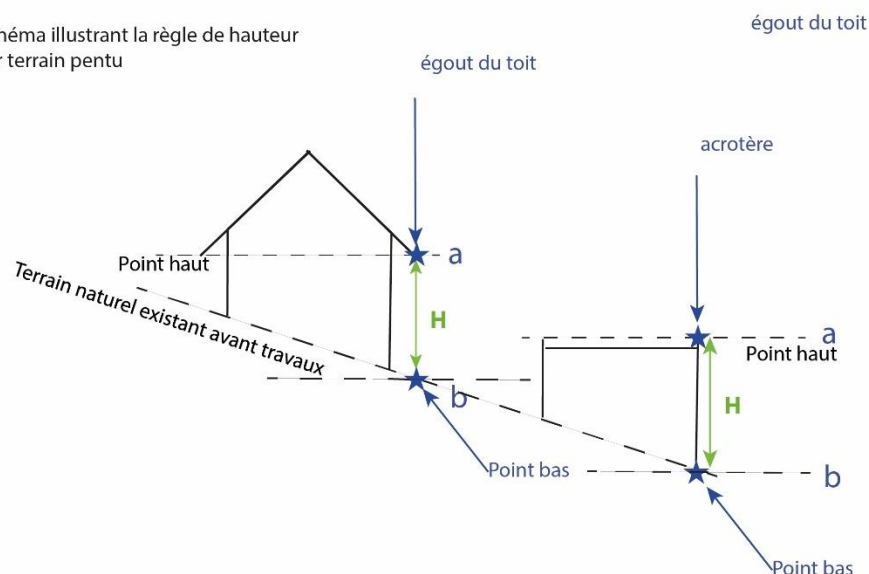


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE TERRASSE
<p>9 mètres, soit 2 niveaux (R+2 + attique).</p> <p><i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i></p>	<p>9 mètres, soit 1 niveau (R+3).</p>

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Dans les secteurs où le PPRN impose une surélévation du premier niveau de la construction, la hauteur pourra être relevée de 0.50 m au maximum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

1AU.4.2

Principes volumétriques

Non réglementé

1AU.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords du toit et des saillies de façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées en tout point en limite de la voie ou de l'emprise publique.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

1AU.4.4

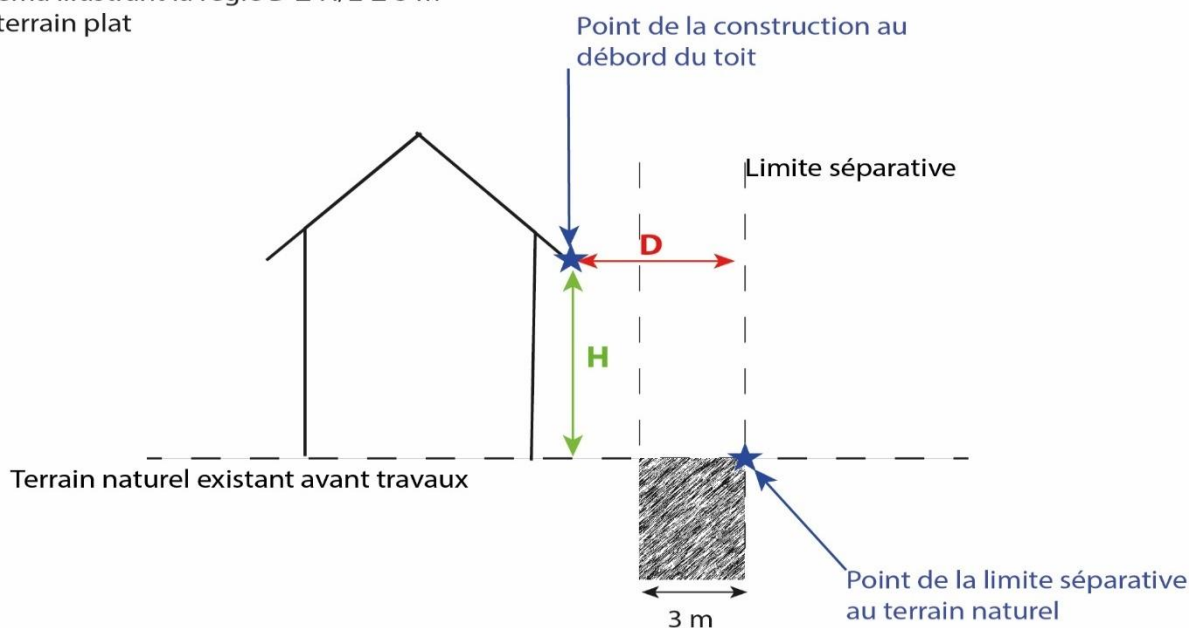
Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).

Schéma illustrant la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$ sur terrain plat



Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

1AU.4.5

Emprise au Sol

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40%.

5. ARTICLE 1AU.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1AU.5.1

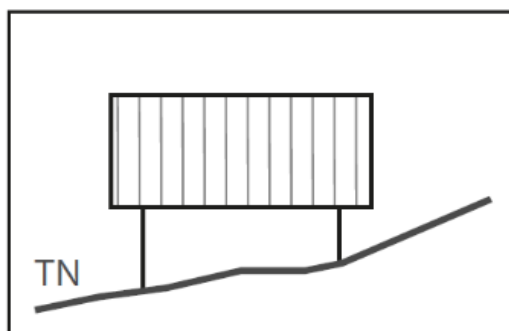
Principes généraux d'insertion

La topographie du terrain

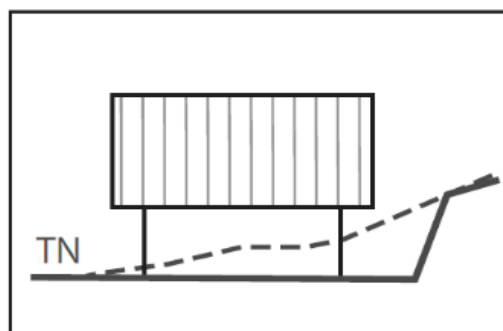
C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente



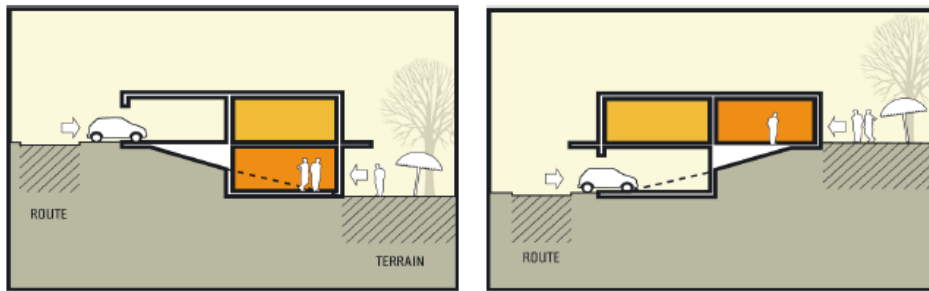
Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Pour rappel, la zone 1AU est concernée par des risques d'inondations. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

1AU.5.2

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

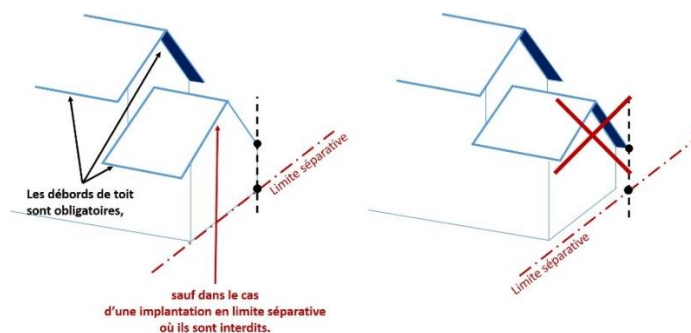
Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Pour les toitures à pans :

Elles devront comporter 2 pans.

Ces dernières doivent respecter une pente entre 30 et 50% au-dessus de l'horizontale.

Les débords de toiture doivent dépasser de 40 cm minimum, exception faite pour les débords implantés en limite séparative qui y sont interdits.

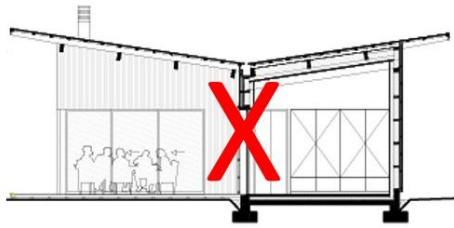


Débord de toiture autorisé sauf en limite séparative

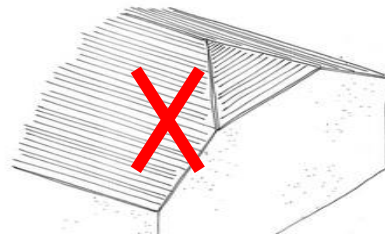
Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes.

Le sens du faitage doit être soit perpendiculaire, soit parallèle à l'alignement de la voirie.

Les toitures à pentes inversées, de type toiture papillon, les toitures à croupe ou à quatre pans, sont interdites.



Exemple de toiture de type papillon



Exemple de toiture à croupe

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Autres cas de figure :

Les toitures à un seul pan sont autorisées

- pour les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- pour les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

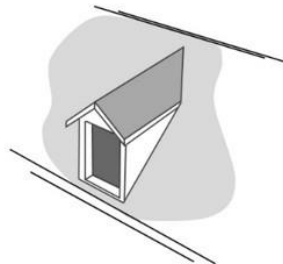
Les toitures à pans seront, de préférences couvertes de tuiles de type canal / creuse.

D'autres matériaux peuvent être employés en couverture s'il est démontré qu'ils correspondent aux matériaux utilisés précédemment (ardoise, tuiles plates, tuiles mécaniques).

Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les ouvertures sur toiture de type lucarne sont interdites, hormis les lucarnes jacobines.

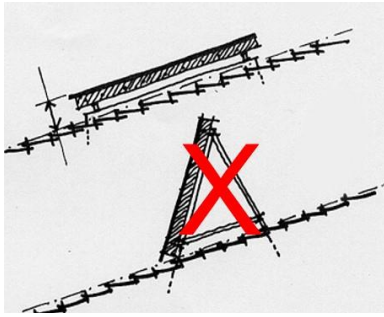
Les fenêtres de toit sont autorisées sous condition de rester inclinés selon la même pente que celle du toit.



Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites. Les panneaux fixés au sol sont interdits.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

1AU.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Types de menuiseries autorisées :

Les volets seront soit battants, de type persienne, soit de type coulissants.

Les volets de type roulants sont tolérés à condition que le caisson technique d'enroulement ne soit pas en saillie de façade.

Les oriels, loggias et bow-windows sont interdits.



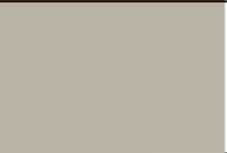
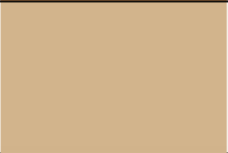



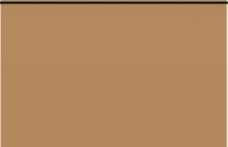
Couleurs :

Concernant les façades :

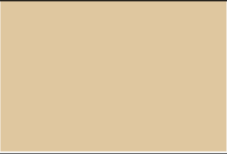
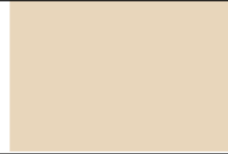
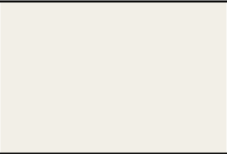



Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierre, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement. L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.

Ces couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Les tons des façades - terre et pisé :

RAL 2013		RAL 1034	
RAL 7032		RAL 1001	
RAL 1024		RAL 1020	
RAL 1002		RAL 1011	

Les tons de façade - galets et ciels cérusés




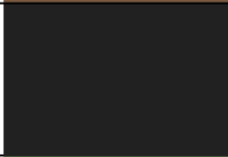
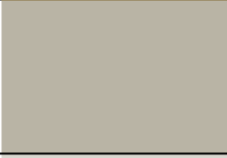

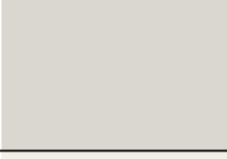

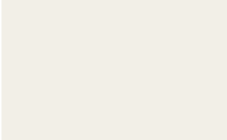
RAL 1014		RAL 1015	
RAL 9010		RAL 1036	
RAL 9016		RAL 1000	

Concernant les menuiseries :

Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des fenêtres). L'usage du blanc pur est interdit.

Pour les portes et volets, les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Palette ponctuelle – Menuiseries Ferronneries

RAL 9005		RAL 8008	
RAL 8000		RAL 8022	
RAL 7032		RAL 6017	
RAL 9002		RAL 6019	
RAL 9010			

1AU.5.4

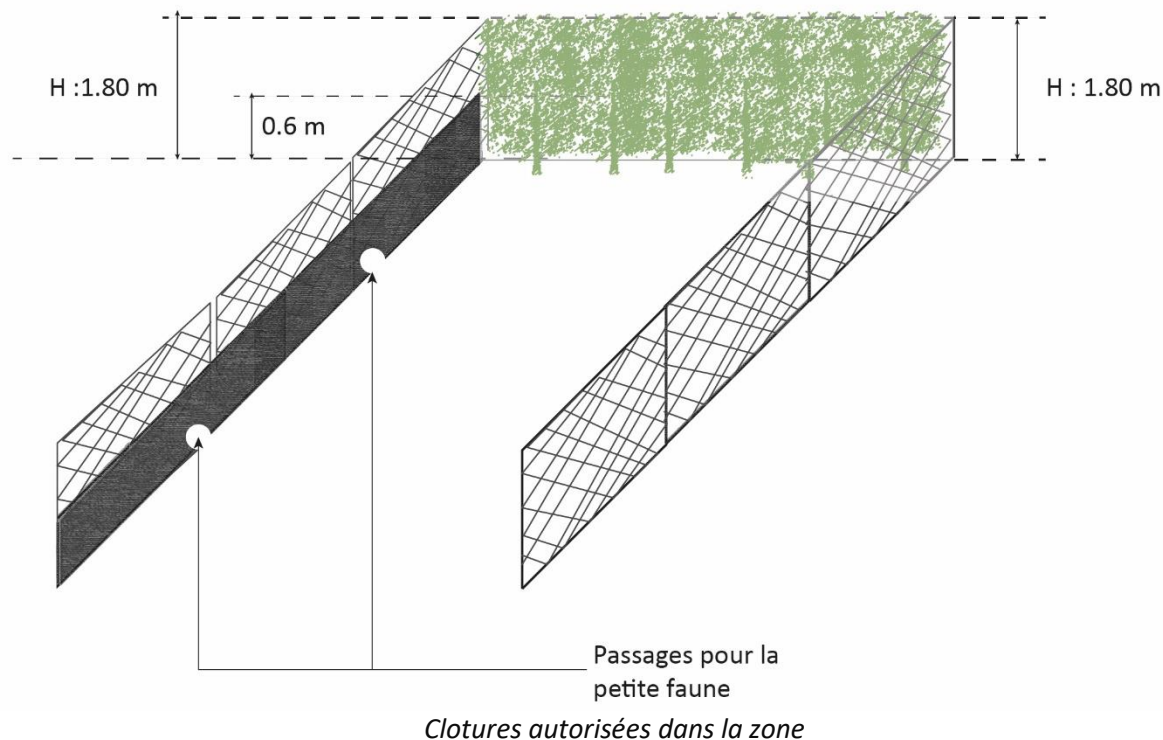
Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Les clôtures nouvelles seront composées :

- de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage ;
- D'une grille ou d'un système à clairevoie, présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins ;
- D'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0.60 mètres surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un système à clairevoie présentant au moins 25% de vides par rapport aux pleins.

L'ensemble ne pouvant dépasser 1.80 m de hauteur.



Les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras, brandes et tapis de végétation sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

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

Pour rappel, la zone 1AU est concernée par des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de terrains » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 novembre 2006.

6. ARTICLE 1AU.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1AU.6.1

Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

Il est imposé un coefficient de pleine terre de 40%.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

1AU.6.2

Plantations

Il sera assuré la plantation d'au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace libre.

De même, les espaces de stationnement seront plantés d'arbres. Soit 1 arbre par tranche de 3 places de stationnement réalisées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

1AU.6.3

Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE 1AU.7 - STATIONNEMENT

1AU.7.1

Véhicules particuliers

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, **2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d’assiette**, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.
- Pour les construction existantes : en cas de changement de destination d’une construction en habitation (impliquant la création d’un ou plusieurs logements, de travaux d’aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d’un ou plusieurs logements), ou de travaux d’extension d’une habitation existante (impliquant ou non la création d’un ou plusieurs logements), ce nombre sera de **1 place par logement à réaliser**
- Pour toute opération menant à la création de trois logements ou plus, une place réservée aux visiteurs par tranche de trois logements créé.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d’assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

1AU.7.2

Deux roues

Pour la sous-destination logement : un local dédié pour les deux roues, sera aménagé au rez-de-chaussée de chaque opération comprenant la réalisation de trois logements ou plus. Les capacités d’accueil dudit local seront adaptées au nombre de logements créés, à raison d’un espace deux roues par logement neuf.

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des deux roues doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d’assiette ou dans son environnement

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE 1AU.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l’incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public.

Par ailleurs, pour toute opération menant à la création de plus de trois logements, une desserte piétonne d'au moins 0.80m devra être aménagée en cumul des 5 mètres d'accès.

Le portail d'accès devra respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.

En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE 1AU.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1AU.9.1

Alimentation eau potable

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

1AU.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

1AU.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

1AU.9.4

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets

Les contenant autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers. Pour les logements collectifs, un espace spécifique suffisamment dimensionné et directement accessible depuis le domaine public sera aménagé. Un espace de stockage sera demandé à l'intérieur de la parcelle ou du bâtiment.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 12 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU constitue une zone d'urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou des parties de cette zone est soumise à évolution du Plan Local d'urbanisme dans le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables.

Prescriptions graphiques

Dans la zone 2AU sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des secteurs de mixité sociale (L.151-15 du Code de l'Urbanisme) ;
- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;

Par ailleurs, l'aménagement de certains terrains est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Servitudes

La zone 2AU est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone.

La zone 2AU est pour partie classée **en zone bleue** :

- Bt - Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles ;
- Bta – Zones exposées aux inondations par crues torrentielles dans lesquelles l'aménagement de sous-sols est toléré

Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE 2AU.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2AU.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises sans condition	Sous-destinations admises sous conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements 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			
	équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	--	---

1AU.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

L'ensemble des destinations et types d'occupation du sol sont interdit en dehors de ceux admis sous conditions.

Pour rappel, la zone 2AU est concernée par des risques d'inondations. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

2. ARTICLE 2AU.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et services publics.

3. ARTICLE 2AU.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4. ARTICLE 2AU.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AU.4.1

Hauteur maximale

Non réglementé

2AU.4.2

Principes volumétriques

Non réglementé

2AU.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Non réglementé

2AU.4.4
Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

2AU.4.5
Emprise au Sol

Non réglementé

5. ARTICLE 2AU.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU.5.1
Principes généraux d'insertion

Non réglementé

2AU.5.2
Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

Non réglementé

2AU.5.3
Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Non réglementé

2AU.5.4
Caractéristiques architecturales des clôtures

Non réglementé

6. ARTICLE 2AU.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2AU.6.1
Espaces libres

Non réglementé

2AU.6.2
Plantations

Non réglementé

2AU.6.3

Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Non réglementé

7. ARTICLE 2AU.7 - STATIONNEMENT

2AU.7.1

Véhicules particuliers

Non réglementé

1AU.7.2

Deux roues

Non réglementé

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE 2AU.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Non réglementé

9. ARTICLE 2AU.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU.9.1

Alimentation eau potable

Non réglementé

2AU.9.2

Assainissement

Non réglementé

2AU.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé

2AU.9.4

Autres réseaux

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE 13 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A, « Zone agricole », est destinée à la mise en valeur et à la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont considérées comme agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les développements nouveaux non liés aux activités d'exploitations agricoles ou non nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général compatibles avec la vocation agricole de la zone y sont proscrits. C'est le cas notamment pour l'habitation, en dehors des adaptations limitées des logements existants déjà présents dans la zone.

Prescriptions graphiques

Dans la zone A sont identifiés au règlement graphique :

- des zones humides et de protection de la morphologie des cours d'eau (L .151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L .151-23 du Code de l'Urbanisme).
- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments et bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ;

Servitudes

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

- Servitude de d'Utilité Publique I3 relative aux ouvrages de transport de distribution de gaz (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des captages d'eau potable des Puits du Four à Chaux.

La zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone.

La zone A est pour partie classée **en zone rouge** :

- Ri : Zones exposées aux inondations par les crues du Rhône ;
- Rg : Zones exposées aux risques de mouvements de terrain.

Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

Par ailleurs, la zone A est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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 installation

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE A.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans</u> <u>condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous</u> <u>conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			Se reporter à l'article A.2.1
	exploitation forestière			
Habitation	logement			Se reporter à l'article A.2.1
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			Se reporter à l'article A.2.1
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	autres équipements recevant du public			

Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sans condition	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	--	---

A.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Toute nouvelle construction est interdite en dehors de celles indiquées à l'article A2.1.
- Par ailleurs sont également interdits :
- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

Pour rappel, la zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

2. ARTICLE A.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Activités agricoles et forestières	Activités agricoles	Sont autorisées les constructions 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.

		<p><i>Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres aux limites de zones urbaines ou de zones à urbaniser ;</i></p> <p><i>Sont également autorisées les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole 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.</i></p> <p><i>Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- être destiné au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est justifiée comme nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite maximale de 2 logements par exploitation ;</i> <i>- être implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m) sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation ;</i> <i>- les constructions annexes (garage, piscine...) des locaux accessoires à usage de logement sont admises sous réserve d'être implantées à moins de 30 m du logement dont elles dépendent.</i>
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	<p><i>Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension)</i>
	<i>Hébergement</i>	<ul style="list-style-type: none"> <i>- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)</i> <i>- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m²</i>
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	<i>Sous-destinations admises sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et</i>

	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<i>qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i>
--	--	--

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Pour rappel, la zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

A.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- Les 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 ; y compris les installations classées.
- Les 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole 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 installations, travaux, aménagements, activités et affectations du sol liés à la gestion, à la mise en valeur, à l'accueil et la découverte par le public ou à l'entretien des milieux naturels, sous réserve de ne pas imperméabiliser les sols et de respecter le caractère naturel des lieux.
- Les installations, travaux, aménagements et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et de leurs berges, à la mise en valeur ou à la restauration de leur potentiel écologique, à la prévention et à la gestion des risques naturels.
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être 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.

Par ailleurs, dans les secteurs de zones humides reportés sur le règlement graphique :

- Les installations, travaux, aménagements et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et de leurs berges, à la mise en valeur ou à la restauration de leur potentiel écologique, à la prévention et à la gestion des risques naturels, sont admis sous réserve de ne pas induire l'imperméabilisation des sols.
- Les clôtures sont admises sous réserve d'être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 20 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

Pour rappel, la zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

3. ARTICLE A.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4. ARTICLE A.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

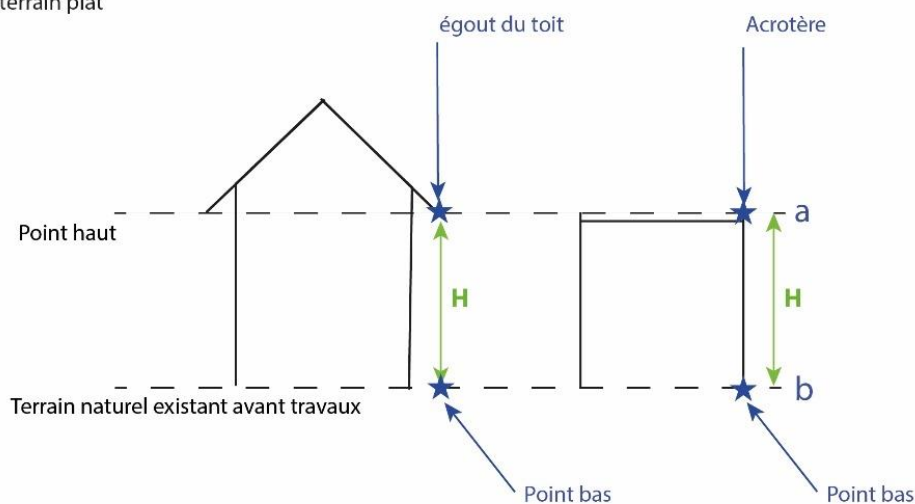
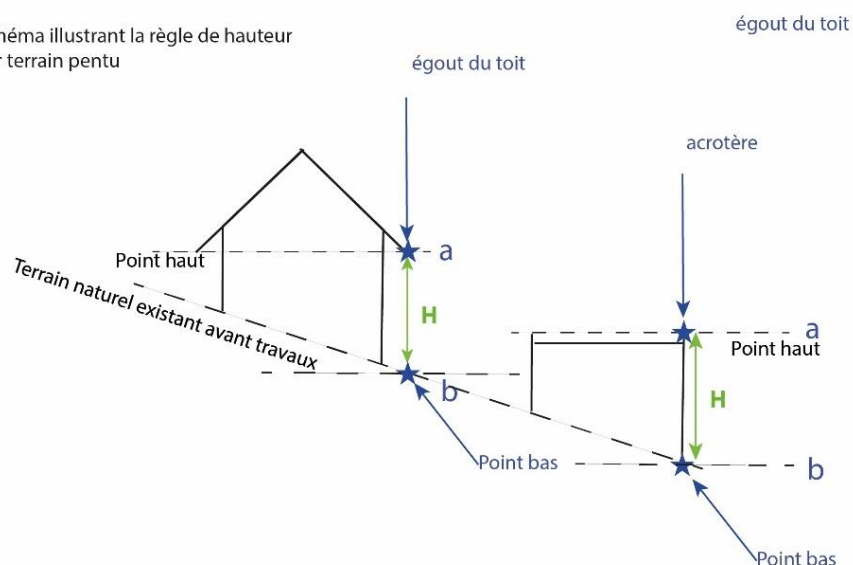


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

<i>Bâtiments à usage d'habitation</i>	
<i>TOITURE A PANS</i>	<i>TOITURE TERRASSE</i>
<p>7 mètres, soit 2 niveaux (R+1).</p> <p><i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i></p>	<p>3.5 mètres, soit 1 niveau (RDC).</p>
<i>Bâtiments à usage agricole</i>	
<p>15 mètres</p> <p><i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i></p>	

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Il en est de même pour les équipements d'infrastructures de type réservoirs, tours hertziennes, pylône, silos.

Dans les secteurs où le PPRN impose une surélévation du premier niveau de la construction, la hauteur pourra être relevée de 0.50 m au maximum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

A.4.2

Principes volumétriques

Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes, rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.

Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.

La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.

Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

A.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies de façade.

Les constructions, leurs extension et leurs annexes doivent être implantées en retrait de la limite, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 10 mètres.

Dans cette marge de recul, aucune construction supplémentaire n'est autorisée, hormis Les ouvrages en sous-sol, les garages, les rampes d'accès, les terrasses de plain-pied, les cuves ou réservoirs, les aires et locaux destinés au stationnement vélo ou à la collecte des ordures ménagères.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul insuffisant est toléré dans la limite du volume existant.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

Aux abords des sentiers piétons identifiés sur le plan des prescriptions graphiques, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront s'implanter de manière à préserver une bande libre de 1.4 mètres de largeur au minimum.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

A.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Certaines constructions, leurs extensions et les annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- Si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes à ladite opération ;
- Elles sont édifiées sur des terrains contigus et sont de volumes et d'aspect homogène ;
- Elles sont limitées à une hauteur de 3.50 mètres et 10 mètres de longueur et constituent uniquement des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (garage, abris), ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, ou de leurs annexes, hors piscines.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

A.4.5

Emprise au Sol

Non réglementé

5. ARTICLE A.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A.5.1

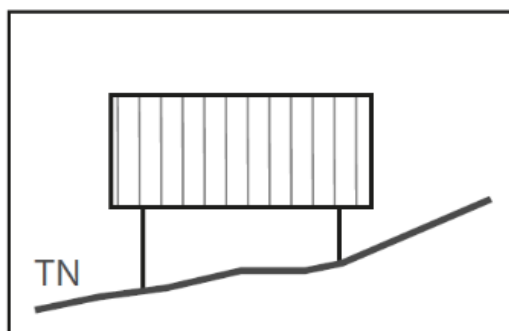
Principes généraux d'insertion

La topographie du terrain

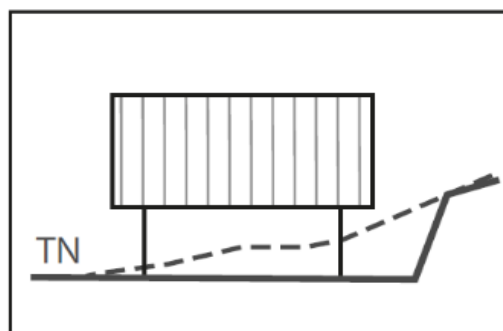
C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante. Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'enrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente



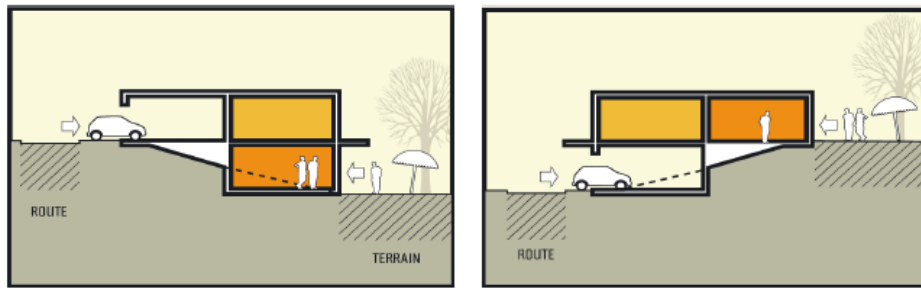
Construction ne s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Pour rappel, la zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

A.5.2

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

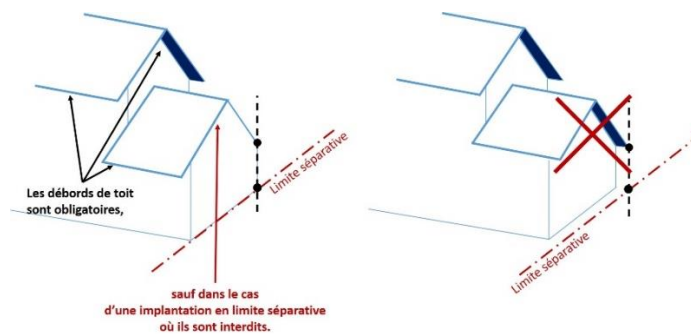
Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Pour les toitures à pans :

Les toitures devront comporter deux pans.

Ces dernières doivent respecter une pente entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les débords de toiture doivent dépasser de 40 cm minimum, exception faite pour les débords implantés en limite séparative qui y sont interdits.

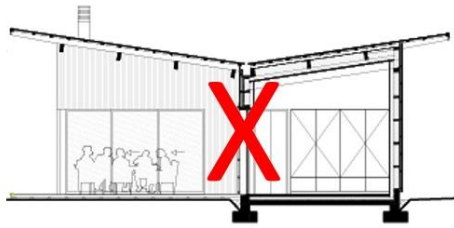


Débord de toiture autorisé sauf en limite séparative

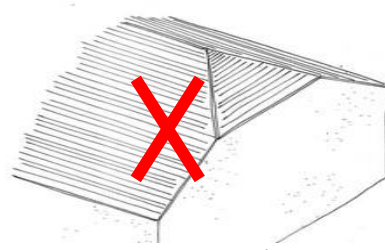
Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes

Le sens du faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voirie

Les toitures à pentes inversées, de type toiture papillon, toitures à 4 pans et toitures à croupes, sont interdites.



Exemple de toiture de type papillon



Exemple de toiture à croupe

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions à vocation agricole.

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Autres cas de figure :

Les toitures à un seul pan sont autorisées

- pour les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- pour les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

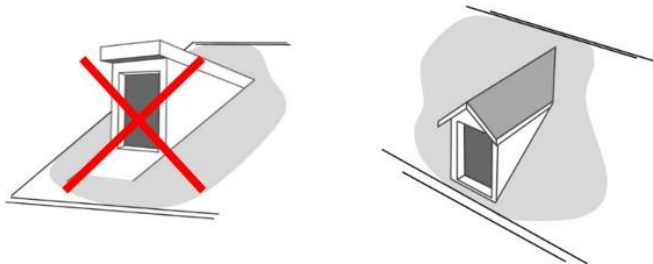
Les toitures à pans seront, de préférences couvertes de tuiles de type canal / creuse.

D'autres matériaux peuvent être employés en couverture s'il est démontré qu'ils correspondent aux matériaux utilisés précédemment (ardoise, tuiles plates, tuiles mécaniques).

Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les ouvertures sur toiture de type lucarne sont interdites, hormis les lucarnes jacobines.

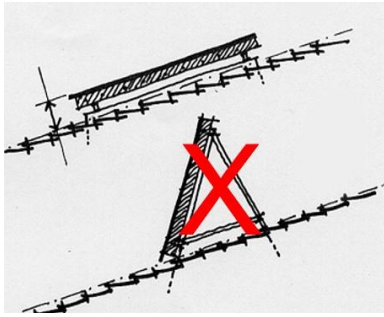
Les fenêtres de toit sont autorisées sous condition de rester inclinés selon la même pente que celle du toit.



Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites. Les panneaux fixés au sol sont interdits.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

A.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Pour les constructions agricoles, les bardages métalliques sont admis s'ils sont limités et s'ils s'inscrivent dans un projet architectural de qualité.

Types de menuiseries autorisées :

Les volets seront soit battants, de type persienne, soit de type coulissants.

Les volets de type roulants sont tolérés à condition que le caisson technique d'enroulement ne soit pas en saillie de façade.

Les oriels, loggias et bow-windows sont interdits.

Couleurs :



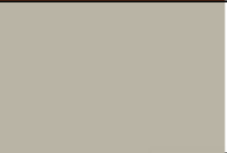
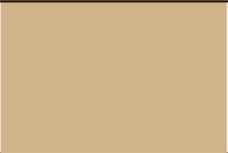



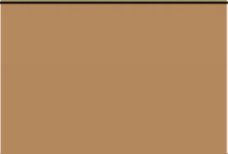
Concernant les façades :

Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierre, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement. L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.

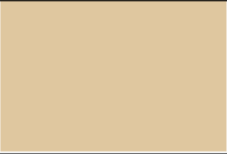
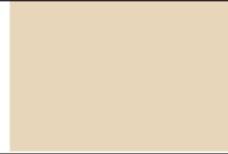
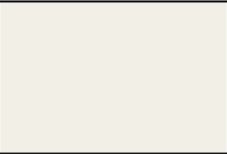



De même, les tunnels, châssis et serres ne doivent pas être constitués de couleurs vives.

Ces couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Les tons des façades - terre et pisé :

RAL 2013		RAL 1034	
RAL 7032		RAL 1001	
RAL 1024		RAL 1020	
RAL 1002		RAL 1011	




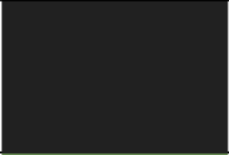
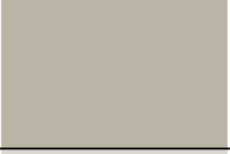

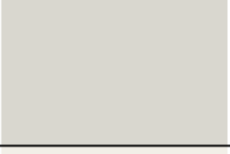

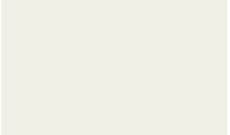
Les tons de façade - galets et ciels cérusés

RAL 1014		RAL 1015	
RAL 9010		RAL 1036	
RAL 9016		RAL 1000	

Concernant les menuiseries :

Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des fenêtres). L'usage du blanc pur est interdit. Pour les portes et volets, les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Palette ponctuelle – Menuiseries Ferronneries

RAL 9005		RAL 8008	
RAL 8000		RAL 8022	
RAL 7032		RAL 6017	
RAL 9002		RAL 6019	
RAL 9010			

A.5.4

Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Conformément à la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et protéger la biodiversité, les clôtures doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être implantées à 30 cm au-dessus du sol et rester limitées à 1.20m de hauteur
- Elles ne doivent pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les clôtures réalisées il y a plus de 30 ans, les clôtures liées à des parcs de chiens de chasse, les élevages équins, les clôtures érigées dans un cadre scientifique ou de défense nationale, les clôtures à caractère patrimonial, les clôtures agricoles (sauf si implantées à plus de 150m de l'exploitation ou de l'habitation agricole).

Les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras brandes et tapis de végétation sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

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

Pour rappel, la zone A est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

6. ARTICLE A.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A.6.1

Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (haies, alignements d'arbres...).

A.6.2

Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

A.6.3

Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE A.7 - STATIONNEMENT

A.7.1

Véhicules particuliers

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, **2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette**, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.
- Pour les construction existantes : en cas de changement de destination d'une construction en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements, de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), **ce nombre est porté à une 1 place minimum par logement réalisé.**

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE A.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public.

Par ailleurs, pour toute opération menant à la création de plus de trois logements, une desserte piétonne d'au moins 0.80m devra être aménagée en cumul des 5 mètres d'accès.

Le portail d'accès devra respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dument justifiée.

En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE A.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.9.1

Alimentation eau potable

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

A.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

A.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

A.9.4

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers.

Pour les logements collectifs, un espace spécifique suffisamment dimensionné et directement accessible depuis le domaine public sera aménagé. Un espace de stockage sera demandé à l'intérieur de la parcelle ou du bâtiment.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 14 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N, « Zone naturelle », recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est concernée par les sous-secteurs suivant :

La zone Np : zone naturelle correspondant à la côtère boisée à protéger impérativement en tant qu'élément paysager structurant du territoire et en tant que continuum forestier participant à la biodiversité ;

La zone Ns : zone naturelle sensible correspondant au site NATURA 2000 « Pelouses milieux alluviaux et aquatiques de l'île de Miribel Jonage, secteur présentant une grande valeur naturaliste.

La zone Nl : zone naturelle à destination de loisirs

Prescriptions graphiques

Dans la zone N sont identifiés au règlement graphique :

- des secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver (L .151-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- des éléments et bâtiments d'intérêt patrimonial à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) ;
- des zones humides et de protection de la morphologie des cour d'eau (L .151-23 du Code de l'Urbanisme.
- des emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) ;

Servitudes

- Elle est également concernée par des périmètres relevant de **servitudes d'utilité publique** ou issus d'autres réglementations dont notamment :
- Servitude de d'Utilité Publique I3 relative aux ouvrages de transport de distribution de gaz (Pièce n°7 du PLU) ;
- Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des captages d'eau potable des Puits du Four à Chaux, mais aussi des sources de La Bonnarde et de Juffet

La zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone.

La zone N est pour partie classée **en zone rouge** :

- Ri : Zones exposées aux inondations par les crues du Rhône ;
- RT : Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles ;
- Rg : Zones exposées aux risques de mouvements de terrain.
- Rtg : Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles et par les mouvements de terrain.

La zone N est pour partie classée **en zone bleue** :

- Bt : Zones exposées aux inondations par les crues torrentielles ;
- Bg : Zones exposées aux risques de mouvements de terrain.

Elle est également pour partie classée en zone P, secteur de vigilance.

Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

Par ailleurs, la zone N est située dans un secteur affecté par le bruit d'au moins une infrastructure de transport, à l'intérieur duquel les bâtiments doivent respecter des dispositions d'isolement acoustique. Pour plus d'informations, se reporter aux annexes.

Outre les dispositions du présent règlement, conformément aux dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, tout 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.

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

L'article 1.1 liste les sous-destinations de constructions interdites et l'article 2.1 précise celles qui sont soumises à des conditions particulières. Les sous-destinations qui ne sont pas interdites, ni soumises à des conditions particulières sont autorisées sans conditions. De plus, conformément à l'article R151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent. Un 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 (garage d'une habitation, local de stockage pour un commerce...). Dans certains cas, l'article 2.1 peut préciser des conditions particulières concernant les locaux accessoires.

1. ARTICLE N.1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sans</u> <u>condition</u>	Sous-destinations admises <u>sous</u> <u>conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole			Se reporter à l'article N.2.1
	exploitation forestière			
Habitation	logement			
	hébergement			
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
	cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des			Se reporter à l'article N.2.1

	<i>administrations publiques et assimilés</i>			<i>Se reporter à l'article N.2.1</i>
	<i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>			
	<i>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>			
	<i>salles d'art et de</i>			
	<i>équipements sportifs</i>			
	<i>Lieux de culte</i>			
	<i>autres équipements recevant du public</i>			
<i>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</i>	<i>industrie</i>			
	<i>entrepôt</i>			
	<i>bureau</i>			
	<i>centre de congrès et d'exposition</i>			
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>			

Légende du tableau

<i>Sous-destination interdite</i>	<i>Sous-destination admise sans condition</i>	<i>Sous-destination admise sous conditions</i>
-----------------------------------	---	--

N.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Toute nouvelle construction est interdite en dehors de celles indiquées à l'article N2.1.
- Par ailleurs sont également interdits :
- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les usages, affectations et activités qui par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, risques...).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux visibles depuis l'espace public.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les stations-services

Pour rappel, la zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

2. ARTICLE N.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

En zone N, en dehors des sous-secteur Ns et Np :

Catégories de destinations	de	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Activités agricoles et forestières		Activités agricoles	<p><i>Sont autorisées les constructions 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.</i></p> <p><i>Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent respecter un retrait minimal de 100 mètres aux limites de zones urbaines ou de zones à urbaniser ;</i></p> <p><i>Sont également autorisées les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole 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.</i></p> <p><i>Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</i> <i>Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- être destiné au logement des personnes dont la présence permanente et rapprochée est justifiée comme nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite maximale de 2 logements par exploitation ;</i> <i>- être implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m) sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation ;</i> <i>- les constructions annexes (garage, piscine...) des locaux accessoires à usage de logement sont admises sous</i>

		<i>réserve d'être implantées à moins de 30 m du logement dont elles dépendent.</i>
	<i>Exploitation forestière</i>	<i>Sous-destinations admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i>
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>	<i>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> <i>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	<i>Sous-destinations admises sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</i>
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	<i>Sont autorisées en zone Np, sous réserve – voir plus bas</i>

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

En zone Np, seules sont autorisées :

- les constructions relevant des sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les occupations et utilisations, ouvrages, équipements, aménagements et installations d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone ;
- La destination habitation existante, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50% de la surface de plancher initiale à condition que la surface de plancher initiale soit supérieure à 50 m² et que la surface de plancher de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extension)
- Les annexes aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 30 m du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine)
- La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

En zone Ns, seules sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage des activités d'entretien et de préservation des milieux naturels et les ouvrages liés à ces équipements, les équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les clôtures seulement si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition qu'elles n'entravent pas la libre circulation de la faune.

En zone NI, seules sont autorisées :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Pour rappel, la zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

N.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage.

Par ailleurs, dans les secteurs de zones humides reportés sur le règlement graphique :

- Les installations, travaux, aménagements et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et de leurs berges, à la mise en valeur ou à la restauration de leur potentiel écologique, à la prévention et à la gestion des risques naturels, sont admis sous réserve de ne pas induire l'imperméabilisation des sols.
- Les clôtures sont admises sous réserve d'être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 20 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

Pour rappel, la zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

3. ARTICLE N.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

4. ARTICLE N.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction 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 naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur. En cas de pente de terrain significative supérieure à 15%, les hauteurs se calculent par rapport au sol naturel à son niveau le plus bas dans l'emprise de la construction.

Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain plat

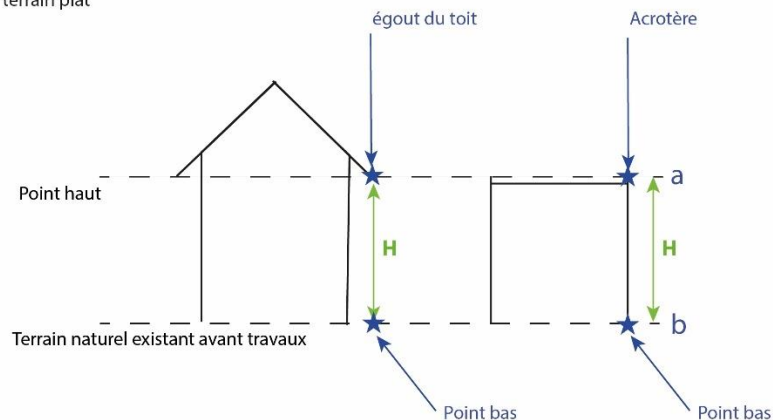
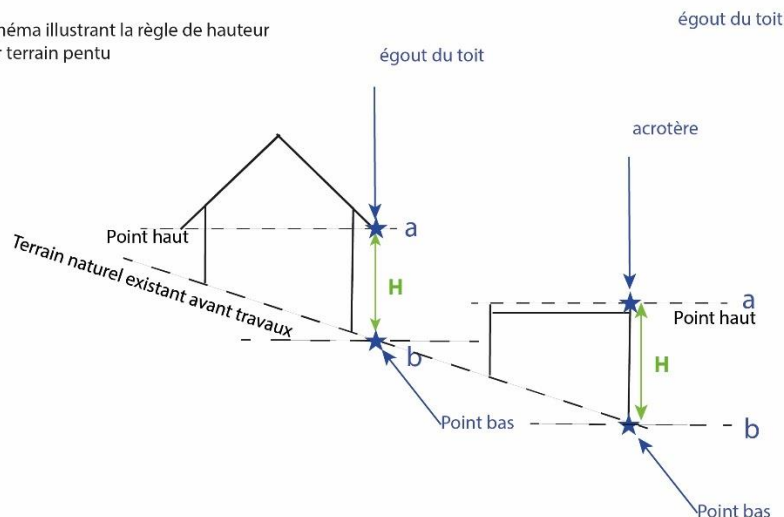


Schéma illustrant la règle de hauteur sur terrain pentu



La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

<i>Bâtiments à usage d'habitation</i>	
<i>TOITURE A PANS</i>	<i>TOITURE TERRASSE</i>
7 mètres, soit 2 niveaux (R+1). <i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i>	3,50 mètres, soit 1 niveau (RDC).
<i>AUTRES</i>	
6 mètres <i>De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.</i>	

Pour les annexes, cette hauteur ne doit pas dépasser 3.5 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone. Il en est de même pour les équipements d'infrastructures de type réservoirs, tours hertziennes, pylône, silos.

Dans les secteurs où le PPRN impose une surélévation du premier niveau de la construction, la hauteur pourra être relevée de 0.50 m au maximum.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

N.4.2

Principes volumétriques

Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes, rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.

Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.

La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.

Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

N.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et privées

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, 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. Ladite règle s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies de façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, doivent être implantées en retrait de la limite, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.

Dans cette marge de recul, aucune construction supplémentaire n'est autorisée, hormis Les ouvrages en sous-sol, les garages, les rampes d'accès, les terrasses de plain-pied, les cuves ou réservoirs, les aires et locaux destinés au stationnement vélo ou à la collecte des ordures ménagères.

En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul insuffisant est toléré dans la limite du volume existant.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites séparatives, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

Aux abords des sentiers piétons identifiés sur le plan des prescriptions graphiques, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, les constructions devront s'implanter de manière à préserver une bande libre de 1.4 mètres de largeur au minimum.

Il n'est pas fixé de règle dédiée pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

N.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

Les constructions, leurs extensions et leurs annexes doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Certaines constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives dans les cas suivants :

- Si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin ;
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes à ladite opération ;

- Elles sont édifiées sur des terrains contigus et sont de volumes et d'aspect homogène ;
- Elles sont limitées à une hauteur de 3.50 mètres et 10 mètres de longueur et constituent uniquement des constructions ou aménagements destinés au stationnement des véhicules (garage, abris), ou des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone, ou de leurs annexes, hors piscines.

Les piscines doivent respecter un recul de 2 mètres à compter du bord du bassin.

En cas de mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades sur une construction existante, nonobstant les règles d'implantation du PLU par rapport aux voies, emprises publiques, limites, un dépassement de 30 cm par rapport au nu extérieur de la façade avant travaux est autorisé.

En cas d'extension d'un bâtiment implanté différemment de cette règle, une dérogation pourra être accordée dans la limite de l'implantation de l'existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

N.4.5

Emprise au Sol

Non réglementé

5. ARTICLE N.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N.5.1

Principes généraux d'insertion

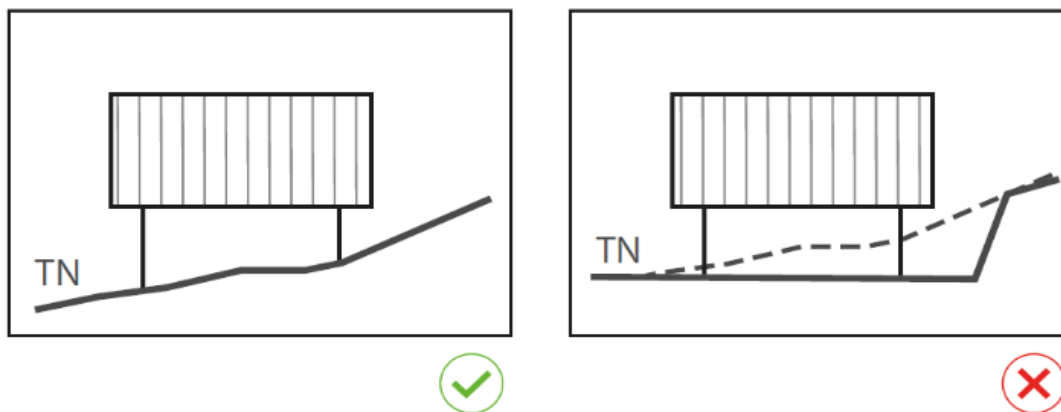
La topographie du terrain

C'est le plan du bâtiment qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse. Adapter une construction à la pente, c'est respecter le profil du terrain naturel en le modifiant le moins possible.

Toutes les constructions doivent s'adapter très étroitement à la topographie du terrain naturel, en tenant compte du niveau de la voie de desserte :

- sur les terrains plats ou à faibles pentes (jusqu'à 15 %), les accès principaux à la construction (entrée, garage), sont de plain-pied, à +/- 50 cm maximum par rapport au terrain naturel. Lorsqu'ils sont intégrés au volume principal, le garage et les annexes sont de même niveau que celui-ci.
- en cas de déclivité plus importante du terrain naturel ou de topographie irrégulière, la volumétrie de la construction s'adapte à la pente et l'accès à niveau depuis la voie publique est privilégié pour le garage.
- Des terrassements pourront être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche. Le principe étant la simplicité et l'économie, les terrassements se limitent à l'emprise de la construction et à ses prolongements immédiats ; éviter tout mouvement de terrain qui ne serait pas utile à l'implantation d'une construction notamment en limite séparative où le terrain naturel ne doit pas être modifié.
- Les murs de soutènement ou les talus seront en continuité avec la construction, leur hauteur est limitée à 1,50 m maximum. Le traitement doit assurer une insertion paysagère satisfaisante.

Privilégier les murs en pierres appareillées ou en maçonnerie enduites. La création de talus disgracieux ou de murs de soutènement en blocs d'encrochements non appareillés est strictement interdite. Les constructions sur pilotis ou partiellement sur poteaux sont interdites, à l'exception des terrasses.



Construction adaptée à la pente

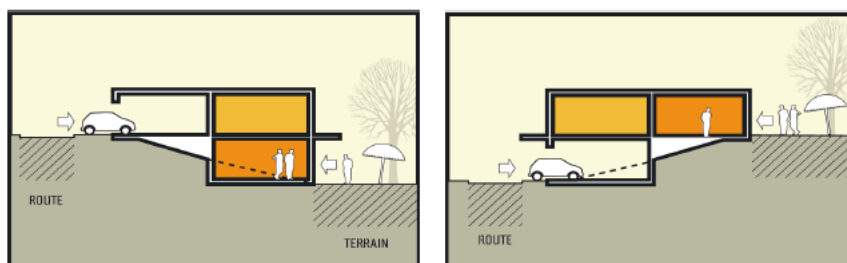
Construction en s'adaptant pas à la pente

L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage.

Si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien. La pente de ce chemin ne doit pas excéder 10 %.



Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

Accès depuis la voie publique

Le contexte et l'implantation des constructions environnantes :

La ou les constructions devront bien s'intégrer dans le paysage. Il ne s'agit pas de se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, mais plutôt de s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

La ou les constructions nouvelles doivent démontrer une cohérence avec les constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, de rythme et d'harmonie urbaine. Elles doivent s'intégrer à la séquence de la rue dans laquelle elles s'insèrent.

Pour rappel, la zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

N.5.2

Caractéristiques architecturales des toitures des constructions

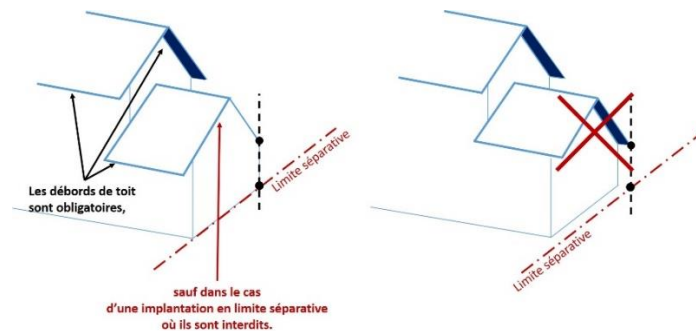
Type de toiture autorisée pour les constructions principales :

Pour les toitures à pans :

Les toitures peuvent être à deux pans.

Ces dernières doivent respecter une pente entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Les débords de toiture doivent dépasser de 40 cm minimum, exception faite pour les débords implantés en limite séparative qui y sont interdits.



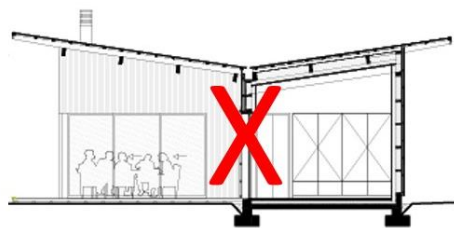
Débord de toiture autorisé sauf en limite séparative

Les toitures doivent assurer une harmonie avec les toitures environnantes

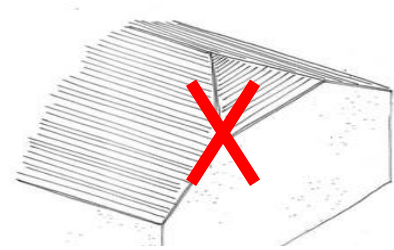
Le sens du faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voirie

Les toitures à pentes inversées, de type toiture papillon sont interdites.

Les toitures à 4 pans, et les toitures à croupes sont interdites



Exemple de toiture de type papillon



Exemple de toiture à croupe

Pour les toitures terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être dotées de dispositifs de rétention des eaux pluviales. Ces toitures terrasses devront être soit accessibles, soit végétalisées.

Autres cas de figure :

Les toitures à un seul pan sont autorisées :

- pour les extensions à condition que la ligne de faitage soit accolée à la construction principale.
- pour les annexes à condition que la ligne de faitage soit adossée à une limite séparative.

Couvertures, éléments de toiture et leurs couleurs :

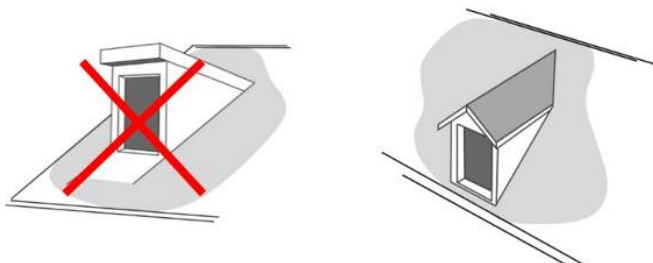
Les toitures à pans seront, de préférences couvertes de tuiles de type canal / creuse.

D'autres matériaux peuvent être employés en couverture s'il est démontré qu'ils correspondent aux matériaux utilisés précédemment (ardoise, tuiles plates, tuiles mécaniques).

Les couvertures de teinte noire, rouge vif ou couleur panache, sont interdites.

Les ouvertures sur toiture de type lucarne sont interdites, hormis les lucarnes jacobines.

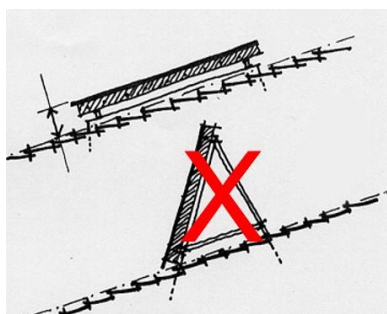
Les fenêtres de toit sont autorisées sous condition de rester inclinés selon la même pente que celle du toit.



Lucarne type « chien-assis » à ne pas confondre avec la lucarne type « jacobine » qui est admise.

Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation différente sera autorisée pour des raisons techniques, dans la mesure où le dispositif ne sera pas visible depuis l'espace public.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites. Les panneaux fixés au sol sont interdits.



Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Les règles ci-dessus ne s'imposent pas :

- Aux vérandas, pergolas, carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction.
- Aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis cette construction).
- Aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles précitées et à leurs éventuelles extensions

Néanmoins, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration paysagère, et s'inscrire en harmonie avec les constructions principales voisines.

N.5.3

Caractéristiques architecturales des façades des constructions

Type de façade autorisée pour les constructions principales :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.

Les traitements et finitions de surfaces de façades doivent être mats et non brillants

Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que les chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits

Les éléments faussement rustiques de type crépis grossier, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois, sont interdits.

Les surfaces de façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

Pour les constructions agricoles, les bardages métalliques sont admis s'ils sont limités et s'ils s'inscrivent dans un projet architectural de qualité.

Types de menuiseries autorisées :

Les volets seront soit battants, de type persienne, soit de type coulissants.

Les volets de type roulants sont tolérés à condition que le caisson technique d'enroulement ne soit pas en saillie de façade.

Les oriels, loggias et bow-windows sont interdits

Couleurs :





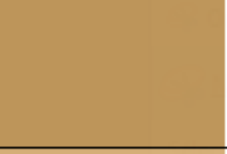
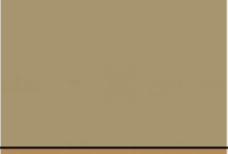


Concernant les façades :

Les couleurs de façade doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierre, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement. L'usage des couleurs vives, du blanc pur, et du gris anthracite, est interdit.



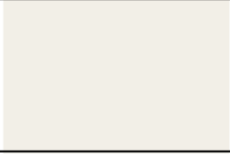
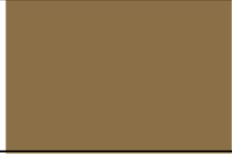
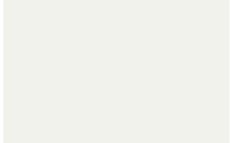

De même, les tunnels, châssis et serres ne doivent pas être constitués de couleurs vives.

Ces couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Les tons des façades - terre et pisé :

RAL 2013		RAL 1034	
RAL 7032		RAL 1001	
RAL 1024		RAL 1020	
RAL 1002		RAL 1011	

Les tons de façade - galets et ciels cérusés



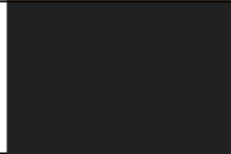

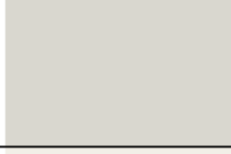

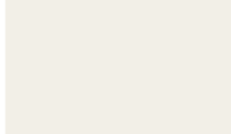
RAL 1014		RAL 1015	
RAL 9010		RAL 1036	
RAL 9016		RAL 1000	

Concernant les menuiseries :

Les portes de garage, portes d'entrée, fenêtres, volets devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour l'ensemble des volets, une teinte unique pour l'ensemble des fenêtres). L'usage du blanc pur est interdit.

Pour les portes et volets, les couleurs doivent respecter le nuancier communal suivant :

Palette ponctuelle – Menuiseries Ferronneries

RAL 9005		RAL 8008	
RAL 8000		RAL 8022	
RAL 7032		RAL 6017	
RAL 9002		RAL 6019	
RAL 9010			

A.5.4

Caractéristiques architecturales des clôtures

Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent, de plus, prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux et de circulation faunistique, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage et leur orientation.

Conformément à la loi du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et protéger la biodiversité, les clôtures doivent respecter les conditions suivantes :

- Elles doivent être implantées à 30 cm au-dessus du sol et rester limitées à 1.20m de hauteur
- Elles ne doivent pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune
- Ces règles ne s'appliquent pas pour les clôtures réalisées il y a plus de 30 ans, les clôtures liées à des parcs de chiens de chasse, les élevages équin, les clôtures érigées dans un cadre scientifique ou de défense nationale, les clôtures à caractère patrimonial, les clôtures agricoles (sauf si implantées à plus de 150m de l'exploitation ou de l'habitation agricole).

Les canisses et filets brise-vue, les palissades en tôle, les palissades plastifiées, les panneaux pleins, les paillons, claustras brandes et tapis de végétation sont interdits.



Clôtures surmontées d'une canisse ou d'un filet brise-vue.

Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

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

Pour rappel, la zone N est concernée par des risques de mouvements de terrain mais aussi des risques d'inondation. Certaines règles de constructibilité et d'aménagement viennent se substituer aux règles de ladite zone. Pour plus d'information, se référer aux pièces opposables du Plan de Prévention des Risques Naturels « Crues du Rhône, Crues torrentielles et Mouvements de Terrain » de la commune de Saint-Maurice-de-Beynost, approuvées par arrêté préfectoral du 28 Novembre 2006.

6. ARTICLE N.6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

N.6.1

Espaces libres

Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :

- à l'échelle de l'îlot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
- à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.

Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (haies, alignements d'arbres...).

N.6.2

Plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).

Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.

Les espèces invasives (ex : érable negundo, renouée du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

N.6.3

Prescriptions relatives aux ensembles et éléments paysagers ou aux alignements d'arbres protégés

Se reporter aux dispositions générales.

7. ARTICLE N.7 - STATIONNEMENT

N.7.1

Véhicules particuliers

Un nombre minimal de places de stationnement est requis pour la sous-destination logement, selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions neuves, **2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette**, ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

- Pour les construction existantes : en cas de changement de destination d'une construction en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements, de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements), **ce nombre est porté à une 1 place minimum par logement réalisé.**

Pour toutes les autres sous-destinations admises dans la zone, le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions. Il doit être réalisé prioritairement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

8. ARTICLE N.8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance du projet ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de ces voies ne doivent pas notamment rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères, sécurité routière...).

Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou toute autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de largeur. Une aire de manœuvre devra être aménagée sur le terrain afin d'éviter que cette dernière devienne inévitable sur l'espace public.

Le portail d'accès devra respecter un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'axe de la voirie.

Par ailleurs, pour toute opération menant à la création de plus de trois logements, une desserte piétonne d'au moins 0.80m devra être aménagée en cumul des 5 mètres d'accès.

Les accès devront être, autant que possible, mutualisés, afin d'éviter la multiplication des entrées et sorties sur les voies publiques. Si impossibilité technique, cette dernière devra être dûment justifiée.

En cas de division parcellaire, ces accès devront être mutualisés.

9. ARTICLE N.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.9.1

Alimentation eau potable

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

N.9.2

Assainissement

Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

N.9.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.

Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.

Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admise. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique devra être vérifiée par le service assainissement et eau potable de la communauté de communes, notamment pour assurer la conformité des installations et la conformité administrative de l'installation.

L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit rester conforme à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel et dans un puits d'infiltration ne sera rendu possible que si le PPRN et les servitudes liées aux captages d'eau potable ne s'y opposent pas.

N.9.4

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Gestion des déchets :

Les contenants autorisés pour le stockage des déchets doivent suivre les préconisations des services intercommunaux de collecte et de traitement des déchets ménagers. Pour les logements collectifs, un espace spécifique suffisamment dimensionné et directement accessible depuis le domaine public sera aménagé. Un espace de stockage sera demandé à l'intérieur de la parcelle ou du bâtiment.

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

ANNEXE

1. VEGETATION CONSEILLEE POUR LES PLANTATIONS ET LES HAIES

Les haies dans la campagne sont composées d'essences multiples - saules, noisetiers, petits fruits, sorbiers, viornes, aubépine - qui entrent dans leur composition. Elles procurent abri et nourriture pour la petite faune, les oiseaux et insectes. Elles changent de teintes au cours des saisons... On peut retrouver l'esprit des haies de campagne dans son jardin en mélangeant les espèces locales aux espèces ornementales.

Plusieurs critères déterminent le choix des végétaux à planter : l'adaptation au sol, à l'altitude et au climat, la rapidité de la croissance, la silhouette de l'espèce, la fonction du végétal (agrément, ombrage, production...).

Privilégier pour la composition d'une haie végétale la plantation, à intervalles réguliers, d'arbres et/ou d'arbustes plus ou moins alignés. Si la fonction d'une haie est de clore, on lui attribue aussi souvent un rôle de protection : se protéger de la vue et garder l'intimité de son jardin, amoindrir le bruit (écran anti-bruit), filtrer (sans arrêter) les vents dominants (brise-vent), se protéger d'intrusions (haies défensives épineuses)...

A plus grande échelle, les haies constituent le squelette d'un paysage, elles le structurent et en assurent l'unité. Elles reflètent alors un certain environnement pédoclimatique typique d'une région, d'un terroir. Leur fonction écologique est déterminante pour le maintien de la petite faune, des oiseaux et des insectes.

La liste de végétaux conseillés ci-dessous vise à préserver les caractéristiques du paysage communal en privilégiant l'usage d'essences adaptées sur le territoire.

Essences d'arbres

- Les arbres tempèrent : ils apportent ombrage et fraîcheur en été et laisse passer la lumière et la chaleur du soleil en hiver quand leurs feuilles sont tombées.
- Saule marsault *Salix caprea* (croissance moyenne, taille maxi 10 - 12 m)
- Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia* (croissance rapide, taille maxi 10 m)
- Alisier torminal *Sorbus torminalis* (croissance lente, taille maxi 10 – 25 m)
- Erable plane *Acer platanooides* (croissance moyenne, taille maxi 20 – 25 m)
- Tilleul *Tilia* (croissance rapide, taille maxi 40 m)
- Hêtre *Fagus sylvatica* (croissance lente, taille maxi 10 – 40 m)

Essences d'arbustes

- Cassissier *Ribes nigrum* (fruits en confiture, taille 1 à 1,50 m)
- Groseillier rouge *Ribes rubrum* (buissonnant, fruits appréciés, taille maxi 1,50 m)
- Groseillier épineux *Ribes grossularia* (buissonnant, taille 0,80 à 1,50 m)
- Eglantier des jardins *Rosa canina* (buissonnant, taille maxi 5 m)
- Rosier rugueux *Rosa rugosa* (port dressé, taille maxi 2 m)
- Cornouiller mâle *Cornus mas* (feuillage ornemental, floraison ornementale, taille moyenne 2 - 5 m)
- Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea* (rameaux en vannerie, taille moyenne 4 - 5 m)
- Viorne obier *Viburnum opulis* (floraison ornementale, taille moyenne 2 - 4 m)
- Chèvrefeuille à balais *Lonicera xylosteum* (taille moyenne 2 - 3 m)
- Lilas commun *Syringa vulgaris* (floraison odorante – taille maxi 5 - 7 m)
- Amélanchier commun *Amelanchier vulgaris* (floraison ornementale, taille moyenne 1 - 3 m)
- Aubépine *Crataegus monogyna* (port dressé, floraison abondante, taille maxi 10 m)

- Cytise aubour *Laburnum anaguiroides* (fleurs toxiques, croissance rapide, taille moyenne 5 – 10 m)
- Noisetier *Corylus avellana* (buissonnant, espèce à fruits secs, taille moyenne 3 à 4 m)
- Charme *Carpinus Betulus* (buissonnant élancé, taille moyenne 5 -10 m)
- Forthysia *Forsythia Intermedia* (floraison ornementale, taille moyenne 1 – 2,5 m)
- Fusains *Euonymus* (fruits très colorés, taille moyenne 3 - 8 m)
- Seringuat *Philadelphus* (floraison odorante – taille moyenne 2 – 3 m)
- Sureau noir *Sambucus nigra* (floraison odorante – taille maxi 6 m)
- Amélanchier à feuilles ovale *Amelanchier ovalis* (buissonnant – taille moyenne 1 – 3 m)
- Laurier *Laurus nobilis* (feuille aromatique– taille moyenne 10 m)
- Buis *Buxus* (buissonnant– taille moyenne 2,5 m)
- Photinias *Photinia fraseri* (feuilles bicolores, taille moyenne 1,50 m)
- Cotonéasters *Cotoneaster* (fruits rouges très décoratifs, taille moyenne 4 -6 m)



Cassissier

Eglantier des jardins

Chèvrefeuille

Viorne obier



Aubépine

2. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES


Numéro ER	Destination	Bénéficiaire	Parcelles concernées	Superficie
1	Aménagement du carrefour du Chemin du Pilon	Communauté de Communes de Miribel et du Plateau	AE0143 – AI0272 – AI0560 – AI0593	1 150 m ²
2	Création d'un passage piéton et cycles entre le lotissement des Brotteaux et le chemin Noir	Commune de Saint-Maurice-de-Beynost	AE531 – AE532 – AE662	40 m ²
3	Création d'une piste cyclable et piétons le long de la voie ferrée à La Trève	Communauté de Communes de Miribel et du Plateau	AE272 – AE273 – AE274	325 m ²
4	Extension du groupe scolaire	Commune de Saint-Maurice-de-Beynost	AC0431 – AC0433	6 120 m ²
5	Création d'un passage piétons et cycles entre le Chemin de Bèche Fève et la RD1084	Commune de Saint-Maurice-de-Beynost	AD975 – AD977	377 m ²
6	Création d'un passage piétons et cycles entre la Rue des Gravelles et le Chemin de Bèche-Fève	Commune de Saint-Maurice-de-Beynost	AD713 – AD931 – AD937 – AD942 – AD943	630 m ²
7	Aménagement du carrefour de l'Avenue des Folliets et de la Rue des Gravelles	Commune de Saint-Maurice-de-Beynost	AD433	213 m ²
8	Elargissement de voirie pour création de places de stationnement et aménagement d'un cheminement modes doux	Commune de Saint-Maurice-de-Beynost	AD10 – AD11 – AD12 – AD13 – AD441 – AD442	579 m ²
9	Création d'une voie entre l'Avenue du Mas Rolland et la Montée de la Paroche	Commune de Saint-Maurice-de-Beynost	AC23 – AC431	2 327 m ²
10	Création d'un chemin piéton reliant la Place de l'ancienne église à la commune de Miribel et à la Rue du Coteau	Commune de Saint-Maurice-de-Beynost	146 – B148 – B149 – B150 – B152 – B153 – B154 – B155 – B156 – B157 – B158 – B159 – B169 – B170 – B171 – B607 – B627 et B628	1 340 m ²
11	Aménagement d'un cheminement doux le long du Chemin des Batterses	Communauté de Communes de Miribel et du Plateau	AH147 – AH225 – AH265 – AH266	862 m ²
12	Aménagement d'un cheminement doux le long de l'Allée des Grandes Combes	Communauté de Communes de Miribel et du Plateau	AI642	231 m ²

13	<i>Aménagement d'un cheminement doux et cycles le long du Chemin de Thil</i>	<i>Communauté de Communes de Miribel et du Plateau</i>	<i>AH284 – AH287 – AH293 – AH543 – AH584 – AH586 – AH608 – AH609 – AH612</i>	<i>2 033 m²</i>
14	<i>Aménagement d'un franchissement piéton au-dessus de la voie ferroviaire</i>	<i>Communauté de Communes de Miribel et du Plateau</i>	<i>AH203</i>	<i>51 m²</i>



3. LISTE DES BATIMENTS ET ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET SECTEURS D'INTERET

Numéro	Nature	Parcelles	Identification de l'élément
1	Eglise Saint Maurice	B0113	 A photograph of the Eglise Saint Maurice, a stone church with a prominent square bell tower. The church is situated on a grassy area with trees in the background under a clear blue sky.
2	Maison de pays Façade remarquable	B0233	 A photograph of a traditional stone house with a red-tiled roof and wooden shutters. The house is viewed from a street level, with a low wall in the foreground and a modern building partially visible on the right.

3	<i>Maison de pays</i> <i>Portique ouvert et son pilier de pierres</i>	B0470		
4	<i>Mairie</i>	AC0104		

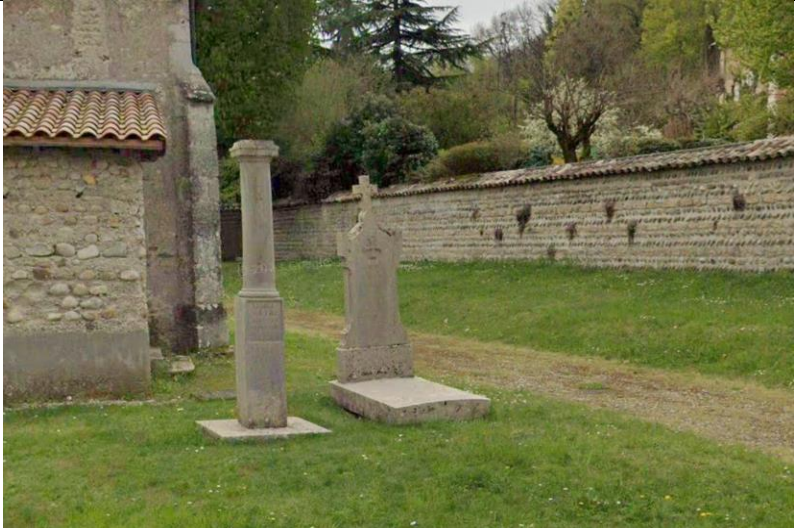

5	<i>Château de la Sathonette</i>	AB0407	
6	<i>Lavoir du bourg</i>	AB0005	

7	<i>Ancienne cure</i>	B0114	
8	<i>Villa remarquable</i>	AD0208	

9	<i>Calvaire en fer Place de l'église</i>	B0113	
10	<i>Calvaire de la commune</i>	<i>Voie publique</i>	

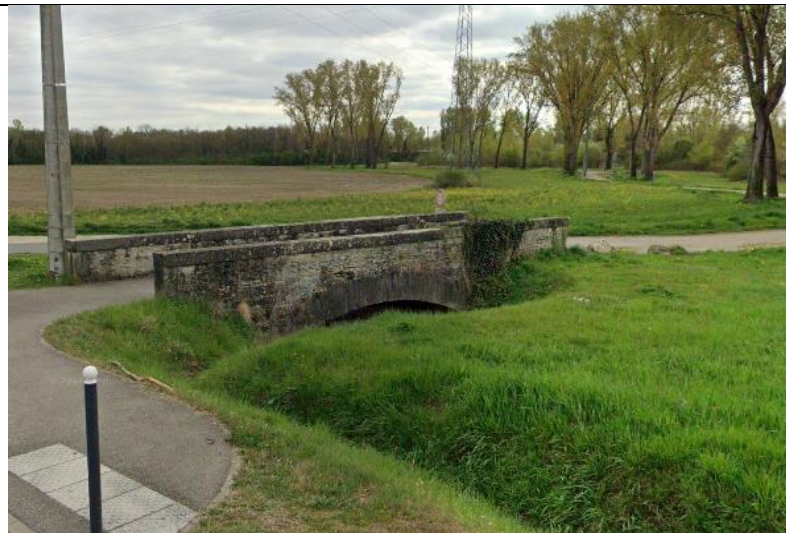
11	<i>Fontaine Le Bichet</i>			
12	<i>Source</i>			

13	<i>Calvaire des Andrés</i>		
14	<i>Calvaire de l'ancien cimetière en pierre</i>	B0113	

15	<i>Pierre tombale du curé Chardon et piédestal de la vierge</i>	B0113	 A photograph showing two stone monuments in a cemetery. On the left is a tall, slender, rectangular stone pillar. To its right is a larger, more ornate stone monument with a cross on top, resting on a rectangular base. The background features a stone wall and some trees.	
16	<i>Cheminée historique de l'usine Toray</i>		 A photograph of an industrial facility. In the foreground is a weathered concrete wall. Behind it is a white building with a red roof and a tall, thin brick chimney. To the right of the building is a large, cylindrical metal tank. The sky is blue with some clouds.	

17

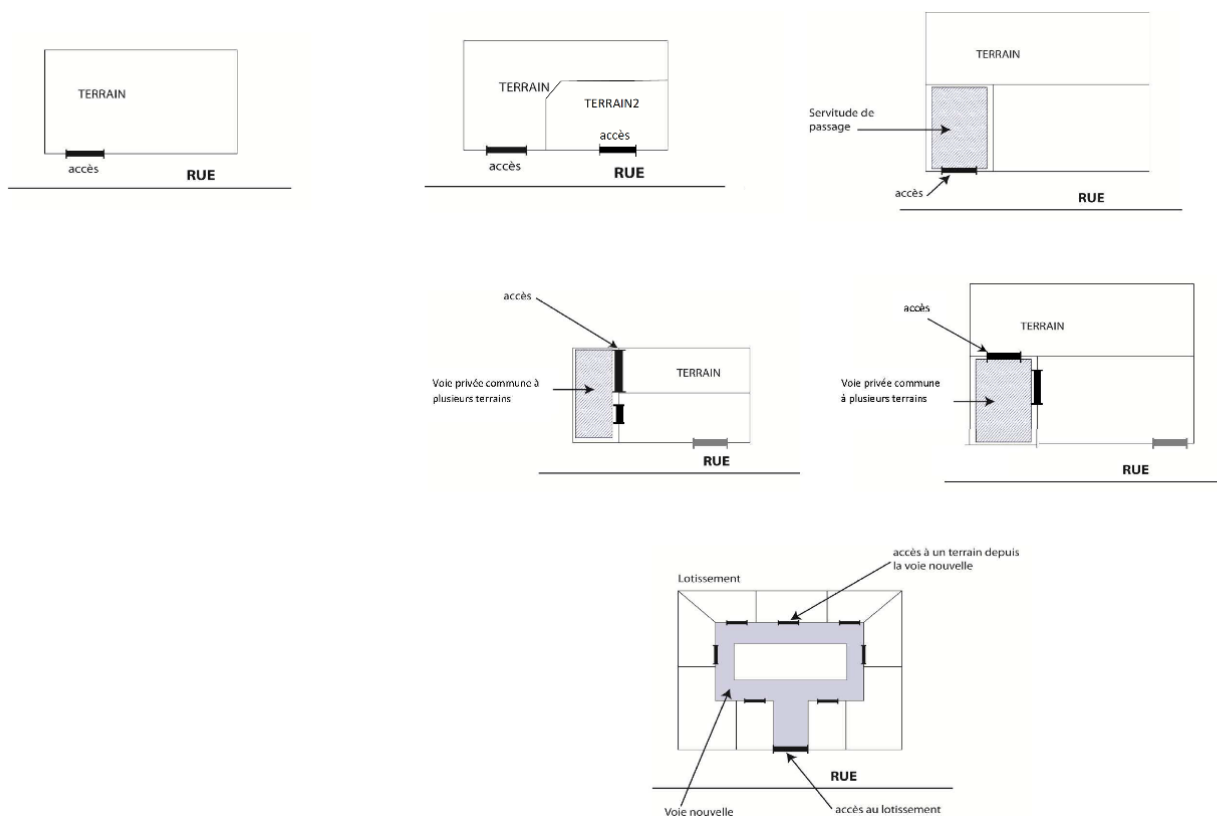
Pont en pierre semi enterré



LEXIQUE

Accès

L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture-terrasse permettant le relevé de l'étanchéité, non compris les éléments d'ornementations et garde-corps pleins ou à claire-voie.

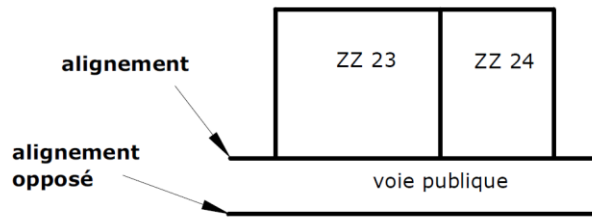
Affouillement

Creusement de terrain par extraction de terre. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

L'alignement opposé correspond à la limite de la propriété située en vis-à-vis.



Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination.

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. Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

Assainissement individuel

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Attique

Dernier étage d'une construction dont les façades sont partiellement en retrait.

Auvent

Petit toit en saillie, servant à couvrir une fenêtre ou une porte de la pluie ou du vent. L'auvent peut être aussi bien en toile (une bannière) ou dans un matériau plus dur (ex : en verre il s'agit d'une marquise).

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport

Appelé également abri d'auto, il s'agit d'un abri couvert, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

Changement de destination

Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

Chaussée

Partie d'une voie où les voitures circulent.

Coefficient d'emprise au sol

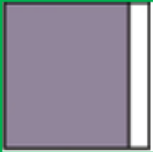

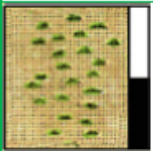




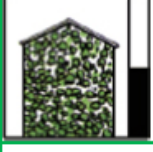
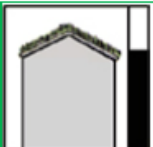
Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière, annexes et piscines comprises.

Coefficient de Pleine Terre

Le coefficient de Pleine Terre est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface éco-aménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière d'un projet. Le coefficient de Pleine Terre se calcule comme la surface éco-aménageable / la surface de l'unité foncière.

Exemple : coefficient de 25 % sur une parcelle de 500 m² = 125 m² ne devront pas être imperméabilisés.

Selon les différentes surfaces, un coefficient différent est à prendre en compte :

Coefficient valeur écologique par m ² de sorte de surface		Description des sortes de surface
	Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables 0,3	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts Sur dalle 0,5	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m ² de surface de toit 0,2	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Comble

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher d'un bâtiment (ou plancher haut). Il est plus courant d'utiliser ce terme au pluriel. Les combles sont dits

perdus ou visitables si la hauteur ou l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement mais qu'ils restent accessibles par une trappe pour les visites techniques et ils sont dits aménageables si l'on peut y établir des locaux habitables.

Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment à condition que la hauteur du comble au droit de la façade ne dépasse pas 1,80 m (hauteur à mesurer en considérant en point bas le niveau de plancher et en point haut la jonction extérieure du mur de la façade et de la toiture). Si cette hauteur est supérieure à 1,80 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.

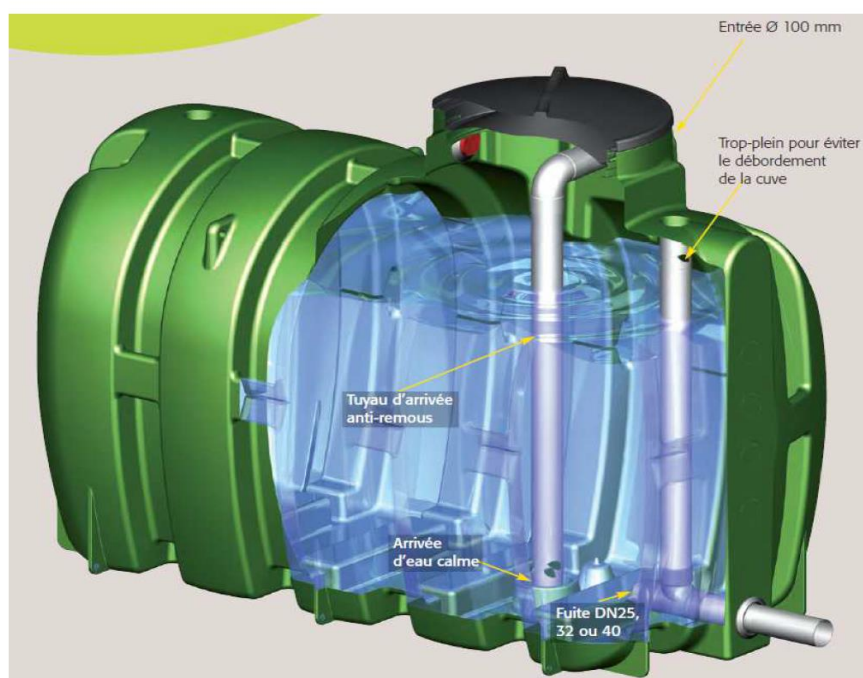
Construction

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

Construction existante

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

Cuve de Rétention



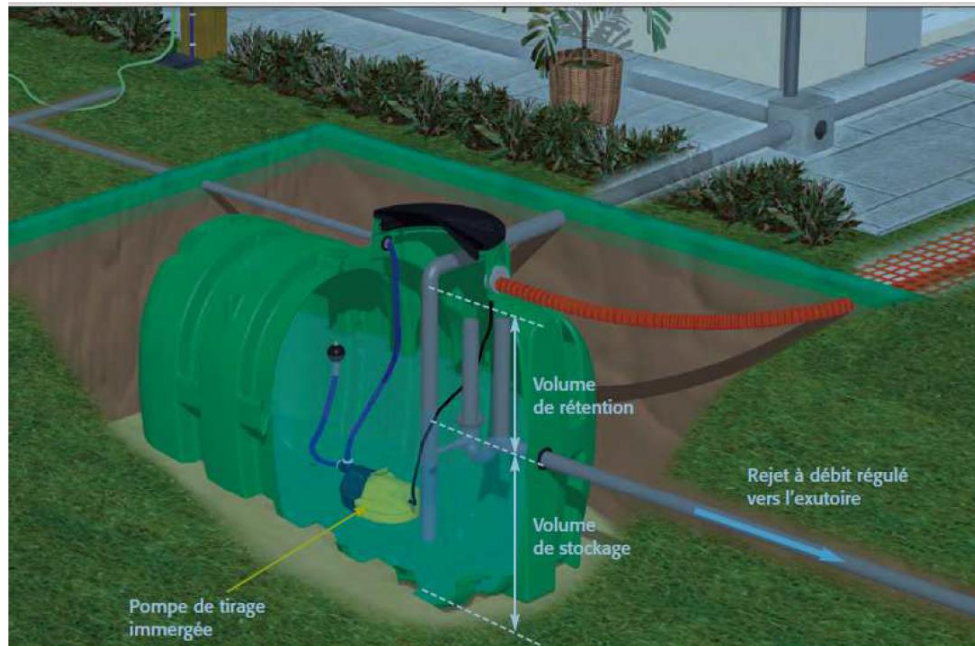
Cuve de rétention des eaux pluviales

Cuve enterrée qui permet de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé dans un puits d'infiltration, dans les réseaux ou dans le milieu naturel.

Cuve de rétention et de stockage des eaux pluviales

Cuve enterrée qui permet à la fois de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé (dans un puits d'infiltration, dans les réseaux ou dans le milieu naturel) et de la récupérer pour un usage domestique.

Cuve de stockage et rétention

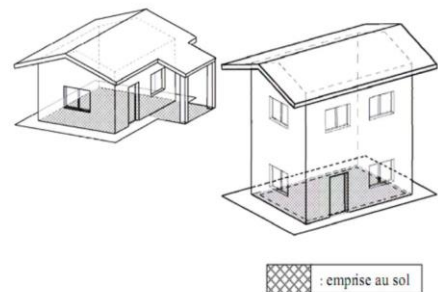


Déblais

Décombres enlevées ou matériaux extraits en déblayant.

Emprise au sol

L'emprise au sol est 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.



Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur de quelque chose.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale (transformation d'emprise au sol et de surface de plancher) ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Exploitation agricole

D'après l'article L 311.1 du code rural et de la pêche : « 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](#). »

Façade

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

Faîtage

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

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 naturel. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit 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.

Hauteur d'une construction à l'égout de toiture

L'égout du toit s'entend comme étant la partie basse de la toiture. La hauteur d'une construction à l'égout de toiture se mesure à la dernière tuile de la toiture avant l'égout (TA. Toulon, 3 avril 2018, req. n°15-04150).

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.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lot à bâtir est classé en zone urbaine ou à urbaniser au PLU, il est réglementairement constructible. Il peut être vendu avec le terrain attenant classé en zone agricole ou naturelle et non constructible.

Dans ce cas de figure, l'instruction des autorisations d'urbanisme (notamment l'application des règles d'emprise) est considérée uniquement sur la partie de la propriété classée en zone urbaine ou à urbaniser correspondant à la limite du lot à bâtir.

Mur de soutènement

Mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, tout partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

Niveau

Volume compris entre deux planchers successifs.

Pergola

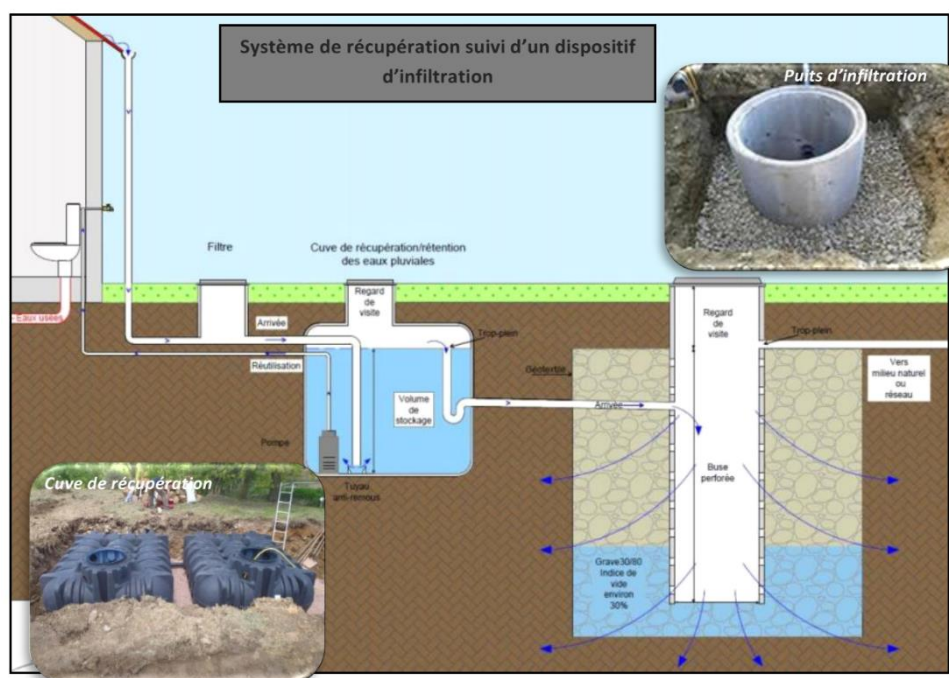
Petite construction de jardin.

Pergola bioclimatique

La pergola bioclimatique est une pergola dépourvue de plantes grimpantes et comportant en remplacement des lames orientables au regard du soleil ou de la pluie.

Puits d'infiltration des eaux pluviales

Un puits d'infiltration est un puits souterrain constitué d'anneaux individuels en béton ou de conteneurs préfabriqués en plastique, de sorte à créer une structure fermée permettant de capturer les eaux en vue de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol. En fonction de la conception du puits, l'eau s'infiltré soit uniquement par le fond ouvert, soit par les parois latérales perforées. Le puits a besoin d'un certain volume pour que de grandes quantités d'eau puissent d'abord s'accumuler et ensuite s'écouler progressivement.



Local accessoire

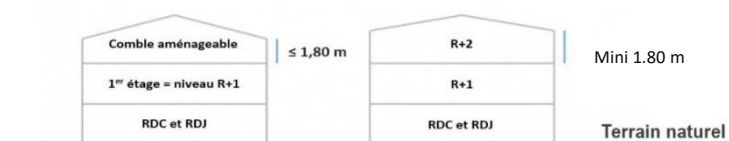
Le local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir soit d'une annexe, soit d'une extension. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent.

R+1

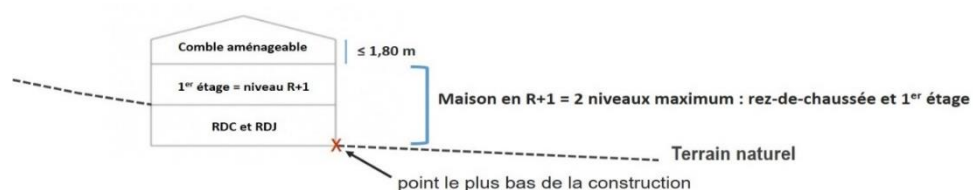
Une maison en R+1 est une maison constituée de deux niveaux (pour rappel un niveau est un volume compris entre deux planchers successifs) : rez-de chaussée et 1^{er} étage. Si cette maison comporte une toiture à pans, le niveau au-dessus du 1^{er} étage est surmonté de combles qui peuvent être aménagés ou non.



Une maison de plain pied ne comporte qu'un seul niveau pour faciliter l'accès à l'ensemble des pièces.



Le rez-de-chaussée est la partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant.
Le rez-de-jardin est la partie d'un bâtiment qui se trouve de plain-pied avec un jardin.



Quand le terrain naturel est en pente, le nombre de niveaux est calculé à partir du point le plus bas de la construction.

Le 1^{er} étage peut dans ce cas avoir un accès à l'extérieur, à un jardin par exemple ou à la chaussée.

Il reste cependant le niveau R+1 de la construction.



Remblai

Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Réservoir d'eau de pluie

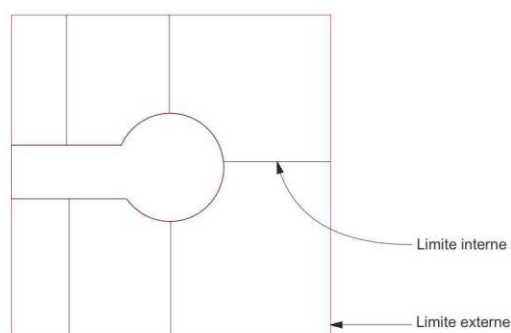
Un réservoir d'eau de pluie est un contenant installé en surface ou enterré permettant de collecter et de stocker les eaux pluviales en vue de les utiliser pour un usage domestique.

Retrait aux limites séparatives (cas des opérations d'ensemble)

Les opérations d'ensemble regroupent toutes les opérations ayant pour effet de porter à 2 au moins le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Aussi, en l'absence de précision au règlement, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique uniquement sur les limites externes de l'opération.



Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m.

Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs) ;
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

Terrain d'assiette

Le terrain d'assiette est l'unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire sur laquelle une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée.

Terrain existant avant travaux ou également terrain naturel

Relief d'un terrain tel qu'il est à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications de niveau intervenues avant le dépôt de la demande, lesquelles ne doivent pas avoir de lien avec les travaux envisagés. En outre, ces aménagements ne doivent pas avoir 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.

Unité foncière

La notion d'unité foncière, ou tènement, a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, *commune Chambéry c/ Balmat*, n°264667). Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble d'un seul tenant dont la continuité foncière n'est pas interrompue.

Véranda

Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade. Une véranda sert de pièce supplémentaire. Ses parois sont majoritairement vitrées et elle est utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver.

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme la voie ouverte à la circulation publique. Les voies ouvertes à la circulation publique recouvrent toutes les voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, y compris les futures voies des lotissements, quel que soit leur statut ou leur fonction : circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

Les emprises publiques correspondent à tous les types d'espaces ouverts à la circulation publique (voies de chemin de fer, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics) ...

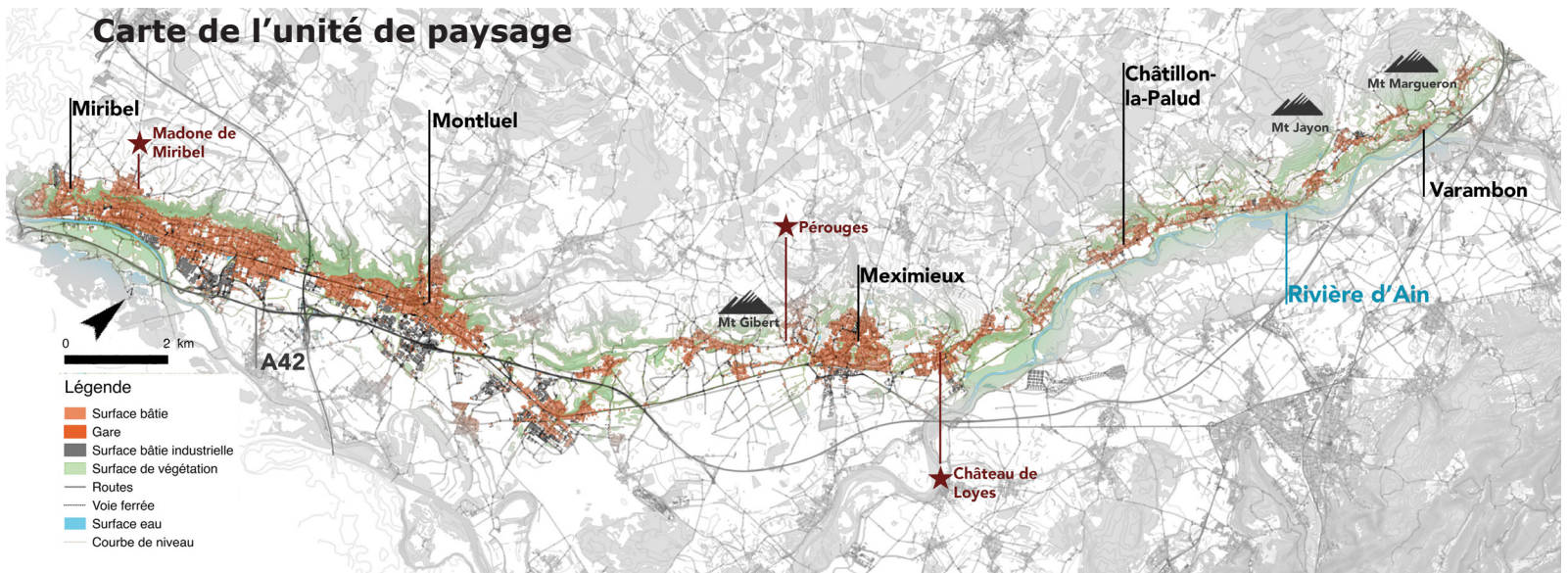
La Côtère de l'Ain et du Rhône

Un vaste belvédère accroché au plateau de la Dombes qui regarde la plaine de l'Ain et au loin les Alpes...

Ce versant tourné vers le soleil levant est étroit, assez régulier à peine interrompu par quelques profonds vallons creusés par les ruisseaux qui descendent du plateau pour rejoindre la rivière d'Ain ou le Rhône.

Recommandations de paysage et d'architecture

Charte de paysage et d'architecture du SCoT BUCOPA - 2017



Les communes concernées

Béligneux	Pérourges
Beynost	Priay
La Boisse	Neyron
Bourg-St-Christophe	St-Maurice-de-Beynost
Bressolles	Villieu-Loyes-Mollon
Dagneux	Varambon
Meximieux	La Valbonne
Miribel	
Montluel	

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 :

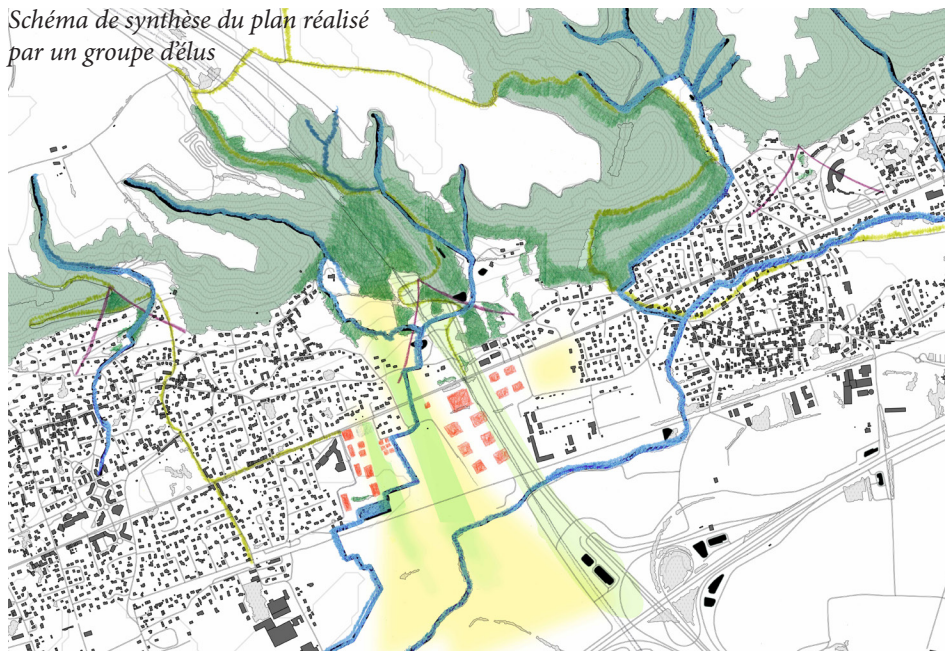
- La synthèse de l'atelier de travail concernant l'unité de paysage de la Côtière de l'Ain et du Rhône
- Une série de fiches de recommandations visant à répondre à l'objectif de qualité de paysage et d'architecture concernant l'unité de la Côtière de l'Ain et du Rhône

Objectif de qualité : **Ménager des percées entre plaine et plateau**

Synthèse du travail des élus sur le cas d'école de Beynost - La Boisse

Unité de paysage
de la côtière de l'Ain
et du Rhône

Schéma de synthèse du plan réalisé par un groupe d'élus



L'ambition des élus pour l'unité de paysage :

«Préserver les respirations qui permettent l'articulation entre le plateau et la plaine, en éclaircissant la côtière boisée et en prolongeant ces ouvertures dans les futurs projets.»

Projet de paysage proposé par les élus Entre Beynost et La Boisse

* Structurer les projets grâce aux «respirations» de la côtière.

* Valoriser des belvédères depuis le bord du plateau de la Dombes.

Aménager et soigner les belvédères existants et en créer de nouveau.

* Cheminer sur la côtière.

Créer et prolonger les boucles pédestres dans les bois et sur le plateau.

Prolonger les cheminements dans la plaine.

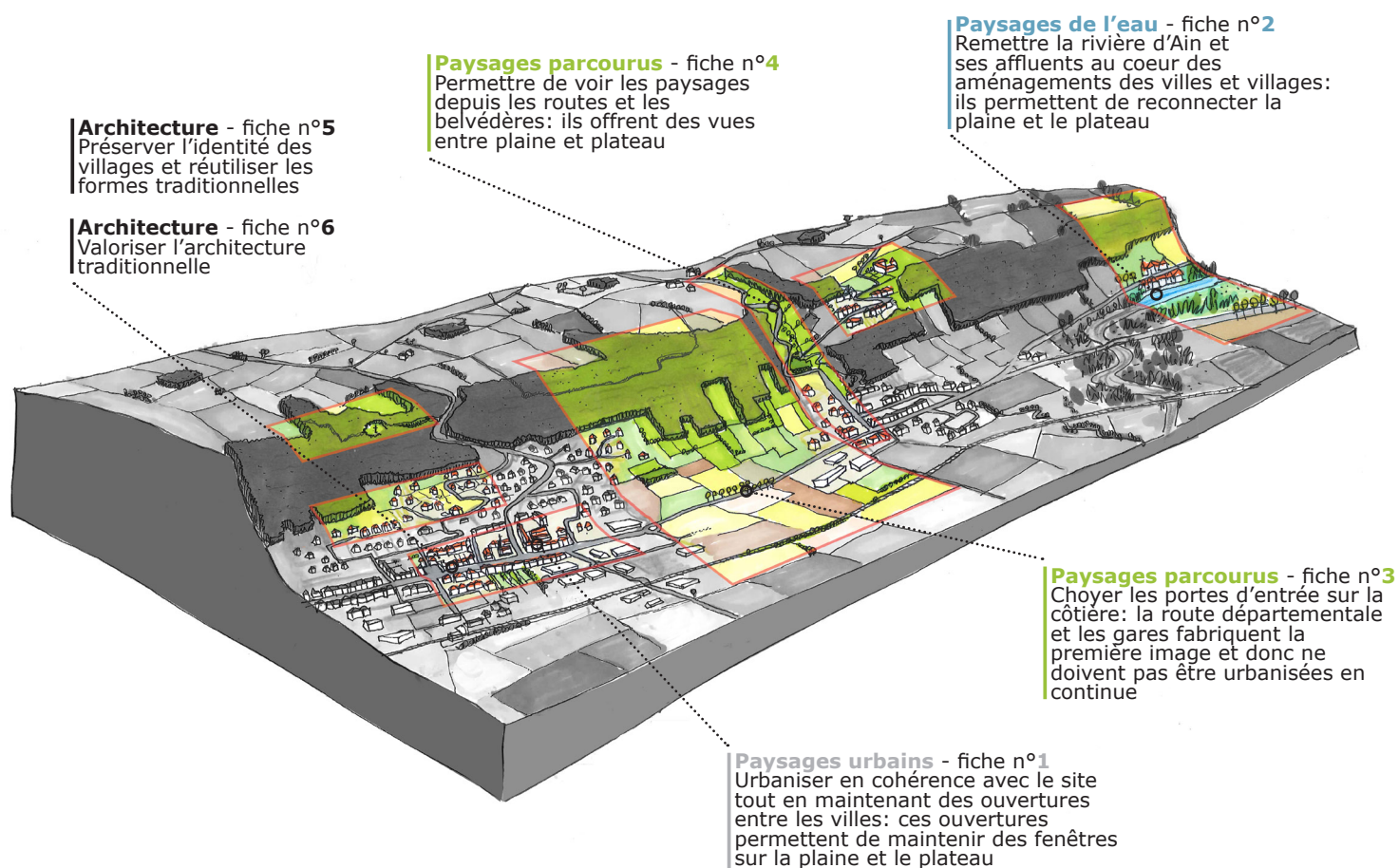
* Concilier les constructions et des fenêtres sur la plaine.

Maintenir une ouverture sur la plaine par une disposition réfléchie des logements, des bâtiments d'activités et de commerces.

Retours «d'experts»:

- ➔ **Les ouvertures dans le paysage entre la Côtière et la plaine doivent être conservées.** Il est important de prendre en compte les questions de paysage et d'environnement et de **limiter la privatisation des coteaux** par l'implantation diffuse et non contrôlée de l'habitat pavillonnaire.
- ➔ **Maintenir les boisements** dans la Côtière notamment pour tenir les terrains en pente et limiter l'étalement urbain qui a tendance à se développer davantage dans les milieux ouverts et disponibles.
- ➔ Envisager les **limites communales comme des espaces de projets bénéfiques au territoire** et non pas comme des **lieux de rejet des composantes de la ville** que l'on souhaite à l'extérieur du noyau urbain.
- ➔ **L'eau ne doit plus être une contrainte mais les cours d'eau doivent être envisagés comme fil conducteur des projets futurs.** Il est nécessaire de délimiter et définir les espaces que l'on souhaite conserver naturels, agricoles, urbains et à proximité de l'eau et d'envisager dans un second temps les usages qui seront réellement affectés à ces espaces.
- ➔ **La ville doit se construire autour des gares notamment les zones d'activités pour encourager à l'usage des transports en commun.** Il est nécessaire de prendre en compte la localisation des gares sur le territoire dans tout projet d'aménagement.

Les fiches de recommandation



Architecture - fiche n°5
Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles

Architecture - fiche n°6
Valoriser l'architecture traditionnelle

Paysages parcourus - fiche n°4
Permettre de voir les paysages depuis les routes et les belvédères: ils offrent des vues entre plaine et plateau

Paysages de l'eau - fiche n°2
Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au cœur des aménagements des villes et villages: ils permettent de reconnecter la plaine et le plateau

Paysages parcourus - fiche n°3
Choyer les portes d'entrée sur la côtière: la route départementale et les gares fabriquent la première image et donc ne doivent pas être urbanisées en continue

Paysages urbains - fiche n°1
Urbaniser en cohérence avec le site tout en maintenant des ouvertures entre les villes: ces ouvertures permettent de maintenir des fenêtres sur la plaine et le plateau

Recommandations Paysage

Paysages Urbains

- Urbaniser en cohérence avec le site tout en maintenant des ouvertures entre les villes

..... p. 5

Paysages de l'Eau

- Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au cœur des aménagements des villes et villages

..... p. 7

Paysages Parcourus

- Choyer les portes d'entrée sur la Côtière
- Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères

..... p. 9

..... p. 11

Recommandations Architecture

- Préserver l'identité des villages et réutiliser les formes traditionnelles
- Valoriser l'architecture traditionnelle

..... p. 13

..... p. 15

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation: Urbaniser en cohérence avec le site tout en maintenant des ouvertures entre les villes

Unité de paysage de la
côtière de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 1

Cf. Fiches Architecture n°5 et n°6



Urbanisation dans la plaine au
pied des pentes boisées

Contexte

Historiquement, les villes et villages de la Côtère se sont installés en pied de pente sur les terrains stables, à l'affleurement des sources et sur les terres les moins propices à l'agriculture. Traversés et/ou longés par la route 1084, ils s'égrènent du Nord au sud à un rythme régulier.

Aujourd'hui l'urbanisation de la Côtère est fortement influencée par sa proximité avec l'agglomération lyonnaise. Plus l'on se rapproche de Lyon, plus le développement urbain est presque ininterrompu entre Neyron et Béligneux.

Afin d'accueillir les nouveaux habitants dans un cadre de vie de qualité, l'urbanisation de la Côtère doit être en accord ce paysage particulier de pente plus ou moins boisées.

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 nouvelle extension ?
- Quels sont les éléments structurants du paysage pour définir les limites à une nouvelle extension ? et quelles en sont leurs qualités ?
- Comment lier les nouvelles extensions à l'existant ? Comment connecter ces nouvelles extensions au reste de la ville pour former un ensemble territorial cohérent ?



Maintien des points de vue sur la plaine en lien avec l'agriculture



Développement de l'habitat pavillonnaire dans les pentes

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la politique de l'urbanisation et la préservation des paysages du BUCOPA:

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 (...) (extrait DOO p.100-101)

La protection des espaces agricoles et la réduction de leur urbanisation

Les documents d'urbanisme locaux mobiliseront en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (...) : 63% des objectifs de logements y seront réalisés, à l'échelle globale du BUCOPA. (extrait DOO p.31)

La préservation des boisements dans la Plaine de l'Ain et la Côtère. Les documents d'urbanisme locaux identifient, protègent et mettent en œuvre une gestion efficace de ces espaces forestiers. (extrait DOO p.13)

Acteurs concernés

Collectivités locales, Urbanistes, Paysagistes, UDAP, Syndicat mixte BUCOPA, CC Miribel et plateau, CC de la Côtère à Montluel CC, Rives de l'Ain, CAUE

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 (topographie, cours d'eau, boisement,...)
- ✓ Favoriser une densité bâtie importante à l'intérieur du village pour préserver les terres agricoles
- ✓ Maintenir les boisements de la Côtière - Protection contre les risques naturels (glissements de terrain)
- ✓ Maintenir des vues depuis les points remarquables et valoriser les silhouettes villageoises et bâtis patrimoniaux (madone, calvaire...)

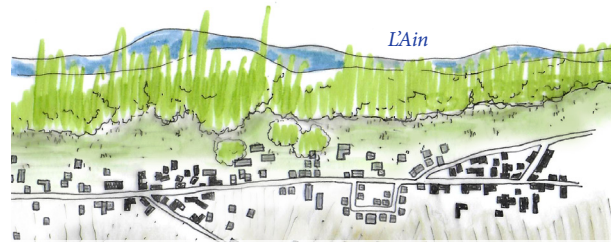
Usages

- ✓ 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
- ✓ Favoriser les activités et les aménagements bénéfiques au maintien des coteaux: parcs et promenades, entretiens par des ovins/caprins, vergers, jardins familiaux...
- ✓ Mettre en place une gestion alternative en l'absence de reprise agricole

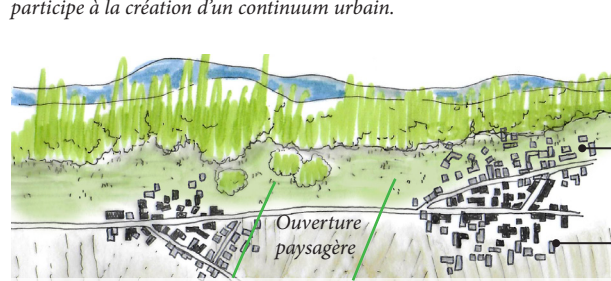
Parcelle

- ✓ Intégrer la nouvelle extension au tissu urbain en homogénéisant les aménagements au regard de l'existant et du paysage de proximité
- ✓ Mettre en place des recommandations architecturales et paysagères à destination des propriétaires pour les nouvelles constructions notamment dans les pentes
- ✓ Déterminer les espaces à ouvrir à l'urbanisation, entre des limites existantes, sans pour autant urbaniser tout de suite

Les bons principes illustrés



Les nouvelles constructions sont déconnectées du noyau villageois et les ouvertures paysagères non préservées. Les villages ne se distinguent pas les uns des autres. L'urbanisation nouvelle, développée le long des axes routiers, participe à la création d'un continuum urbain.

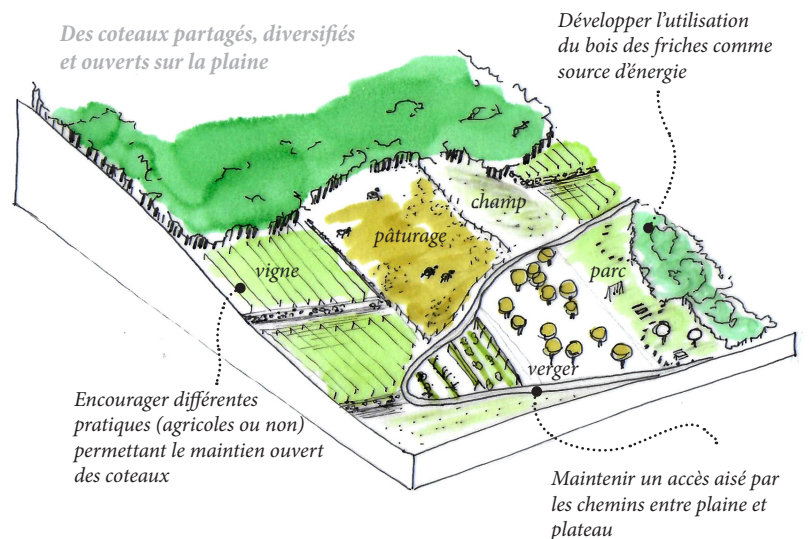


Les nouvelles constructions sont intégrées au tissu urbain existant. Les ouvertures paysagères sont préservées.



Urbanisation en lien avec la rivière

Urbanisation en lien avec l'agriculture



Des coteaux partagés, diversifiés et ouverts sur la plaine

Développer l'utilisation du bois des friches comme source d'énergie

Encourager différentes pratiques (agricoles ou non) permettant le maintien ouvert des coteaux

Maintenir un accès aisé par les chemins entre plaine et plateau

Cadrage et points de méthode

Lors de l'élaboration du PLU, une analyse des paysages et de l'occupation du sol sont nécessaires pour définir la limite urbaine: topographie, points de vue, éléments de patrimoine, enclaves agricoles, hydrographie, végétation, etc.

Développer l'urbanisation au sein des villages

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.

2. **Au PLU**, rédiger 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. Favoriser la rénovation des bâtiments

Des guides de recommandation à destination des propriétaires publics et privés pourront être réalisés afin d'encourager à la rénovation du patrimoine existant pour limiter les nouvelles constructions.

4. **Proposer l'outil BIMBY aux propriétaires fonciers** « Build in My Back Yard » ou « Construire dans mon jardin » pour densifier en ville sur les parcelles privées (<http://bimby.fr/>)

Protéger les espaces agricoles

• **Les espaces agricoles de forte qualité paysagère** (points de vue remarquables, espace de respiration entre urbain et forêt...) doivent être inscrits dans le PLU en zone As (stricte) ou Ap (protégé) de manière à éviter les constructions même agricoles.

Accueillir la biodiversité dans les projets d'aménagement

Intégrer la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme: les PLU doivent déterminer les espaces et sites naturels à protéger. Depuis 2010, la loi d'engagement national pour l'environnement (Grenelle II) impose une prise en compte des Trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme.

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation:

Remettre la rivière d'Ain et ses affluents au cœur des aménagements des villes et villages

Unité de paysage de la
côtière de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 2



Le village de Varambon en bordure de la rivière d'Ain

Contexte

La rivière d'Ain longe la Côtère sur sa partie nord. Cette rivière discrète, dissimulée derrière son épaisse et riche ripisylve, n'est accessible facilement que par les connaisseurs.

L'ensemble de la Côtère est rythmée par des cours d'eau plus ou moins torrentiels, dévalant la pente pour rejoindre l'Ain ou le Rhône. Ce sont des atouts du paysage de la Côtère, ils sont des liens évidents entre la plaine et la plaine : ils séquentent la côtière, proposent des milieux et des ambiances agréables aux promenades, offrent des limites tangibles à l'urbanisation linéaire.

La proximité de l'eau, sous toute ses formes, est un atout qu'il s'agit de mettre en lumière.

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 de rivière?

- **Quelle place occupera la rivière d'Ain et le Rhône dans la plaine en 2050 ?**

- **Comment concilier protection de la rivière et usages?**

- **Quels seraient les sites à offrir en priorité aux usagers ?** (Identifier et hiérarchiser)

- **Comment créer du lien entre les aménagements (urbain, loisirs, touristiques, etc.) et les cours d'eau?**



Points de vue sur la rivière d'Aine depuis les franchissements

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant la trame bleue et la valorisation des paysages :

La protection des cours d'eau et de leurs abords

Les documents d'urbanisme devront contribuer au bon fonctionnement naturel de tous les cours d'eau(...):

- ils maîtriseront l'urbanisation et les aménagements (...) afin de garantir la mobilité du lit des cours d'eau.
- ils définiront des « zones tampons » ou « de recul » non constructibles, d'un minimum de 5 mètres.

Si cela est compatible avec le fonctionnement du milieu naturel et de l'activité agricole, les documents d'urbanisme



Points de vue surplombants le tracé de la rivière d'Aine

favoriseront l'accès aux cours d'eau dans le cadre de liaisons douces afin de valoriser la nature en ville. (voir extrait DOO p.20 et 21)

Préserver les vues sur les espaces d'eau

Les collectivités identifient dans les documents d'urbanisme les points de vue sur les espaces d'eau depuis les routes mais aussi depuis les parcours de randonnée (...). (voir extrait DOO p.145)

Acteurs concernés

CC Miribel et plateau, CC de la Côtère à Montluel CC, Rives de l'Ain, collectivités locales, Agence de l'eau, DREAL, Conservatoire des espaces naturels en Rhône-Alpes, Fédération de pêche, CNR, S3RA, ONF, CAUE

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Prendre en compte la biodiversité et les continuités écologiques comme la Trame Verte et Bleue
- ✓ Créer des sentiers depuis les villages permettant de découvrir la diversité des paysages entre milieux aquatiques (brotteaux, lônes,...), coteaux et ses affluents et les vues sur la rivière d'Ain depuis les points hauts
- ✓ Profiter de l'eau sous toutes ses formes pour qualifier et aménager les cœurs de villes et villages

Usages

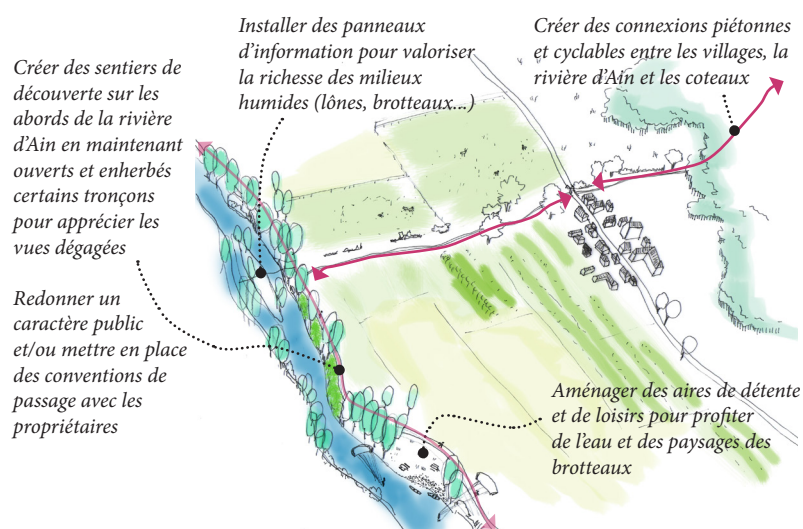
- ✓ Rendre accessible et aménager des espaces ponctuels agréables et confortables au bord des cours d'eau et des affluents
- ✓ Proposer des loisirs de pleine nature et des activités aquatiques sur la rivière d'Ain
- ✓ Entretien et gérer les boisements/ripisylves pour créer des ouvertures et ainsi marquer davantage la présence de l'eau sur le territoire

Parcelle

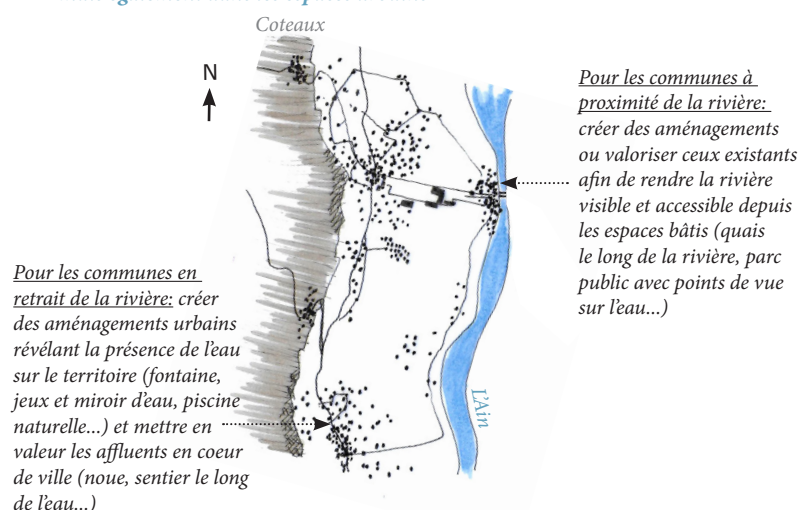
- ✓ Maitriser le foncier sur les espaces les plus sensibles (pression urbaine, fort impact visuel, lisières entre les villages et la rivière...)
- ✓ Mettre en place des conventions de passage avec les gestionnaires et/ou les propriétaires des parcelles jouxtant l'eau
- ✓ Offrir des points de vue sur la rivière d'Ain depuis les routes, les chemins, les villages,...
- ✓ Respecter le lit majeur des rivières : construire hors des zones inondables
- ✓ Valoriser le patrimoine en lien avec l'eau: pont, quai, port

Les bons principes illustrés

Développer les connexions piétonnes entre la rivière d'Ain, les villes et les villages et les sommets des coteaux



Valoriser la présence de l'eau dans la coteaux de l'Ain et du Rhône mais également dans les espaces urbains



Cadrage et points de méthode

Préserver les abords des cours d'eau et les paysages

Certains **éléments paysagers remarquables** comme les boisements et les lisières peuvent être classés **au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Les PLU peuvent classer en **Espaces de Continuités Ecologiques (ECE)** des éléments de la Trame Verte et Bleue qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques (**art L.113-29 du Code de l'Urbanisme**).

Accueillir la biodiversité des rivières dans les projets d'aménagement

Les rivières et les affluents traversant les villes et les villages participent à la qualité des espaces publics lorsque ces dernières sont visibles et/ou situées sur des parcelles publiques. Afin de valoriser les rivières en ville et renforcer la présence de l'eau dans le territoire, celles-ci devront être rendues accessibles autant que possible.

Intégrer la Trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme: Les PLU doivent déterminer les espaces et sites naturels à protéger.

Depuis 2010, la loi d'engagement national pour l'environnement (Grenelle II) impose une prise en compte des Trames vertes et bleues dans les documents d'urbanisme.

Un Schéma régional de cohérence écologique de la Région Rhône-Alpes a été approuvé en 2014. Les SCoT, les PLU communaux et intercommunaux doivent prendre en compte les orientations du SRCE. Par ailleurs, les collectivités ont intérêt à engager des démarches d'Agenda 21.

Les cours d'eau comme support de développement touristiques et de loisirs

La Trame verte et bleue n'implique pas nécessairement la mise à distance du public et des activités humaines. Les enjeux de protection des milieux peuvent être conciliés avec des activités de loisirs et sportives (non motorisées) en lien avec les villes et les villages. Ainsi, la rivière d'Ain pourrait être support d'itinéraire de randonnée, de sentier d'interprétation, d'activités de loisirs respectueuses de l'environnement (baignade, canoë, randonnée aquatique, etc.).

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation: Choyer les portes d'entrée sur la Côtère

Unité de paysage de la
côtère de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 3



Les viaducs surplombent la plaine de l'Ain et du Rhône

Contexte

La Côtère de l'Ain et du Rhône, est un territoire de transit et de desserte très fréquenté présentant, au sud, des infrastructures de grandes envergures liées au transport de la métropole lyonnaise.

Les ponts, les entrées d'autoroutes, les gares, les routes départementales allant de Point-d'Ain à Miribel, sont des repères et des éléments structurants du paysage de la Côtère. Ils doivent être soignés et mis en valeur pour leur qualité propre ainsi que pour inviter les usagers à découvrir le territoire et ses points d'attrait.



Des espaces ouverts propices à la promenade

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 d'infrastructures routières, des sorties d'autoroutes, des gares, des ponts...** ?

- Comment **donner envie ou inviter les usagers à venir ou revenir sur le territoire** ?

- Comment **aménager des espaces de qualité en lien avec les axes routiers pour accueillir les usagers** ?



La voie ferrée découpe l'ensemble du territoire

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:

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. (extrait DOO p.103 à 105)

Le renforcement de l'offre en transport en commun dans la séquence périurbaine

Dans l'espace le plus dense du BUCOPA, lié à l'agglomération lyonnaise, le SCoT entend déployer l'offre de transport en commun pour limiter le recours à l'automobile dans les déplacements quotidiens.

Les quartiers gare sont de véritables quartiers où les collectivités locales devront assurer la diversification des fonctions urbaines (résidentielles, activités, commerces) et veilleront à l'intensification urbaine. (extrait DOO p.56-57)

Mettre en valeur les «sites patrimoniaux bâtis reconnus»

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. (pour aller plus loin voir extrait DOO p.149-150)

Acteurs concernés

Collectivités locales, CC Miribel et plateau, CC de la Côtère à Montluel CC, Rives de l'Ain, Syndicat mixte, Département (services infrastructures), l'Etat et les concessionnaires d'autoroutes, SNCF, CAUE.

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Qualifier et hiérarchiser les voies en fonction de leur rôle ou de leur statut : axe important, route entre plaine et plateau, itinéraire de promenade, etc. afin de définir les linéaires ou les points particuliers à mettre en scène
- ✓ Donner à voir les ambiances traversées depuis les routes et définir de grandes séquences à valoriser sur l'ensemble du linéaire routier
- ✓ Améliorer l'intégration paysagère des viaducs surplombant la plaine et dont l'impact paysager est important
- ✓ Proposer des aménagements harmonieux et cohérents au niveau des portes d'entrée pour valoriser le territoire en tant qu'unité paysagère
- ✓ Aménager des espaces publics de qualité, en s'appuyant sur le grand paysage, autour des gares

Usages

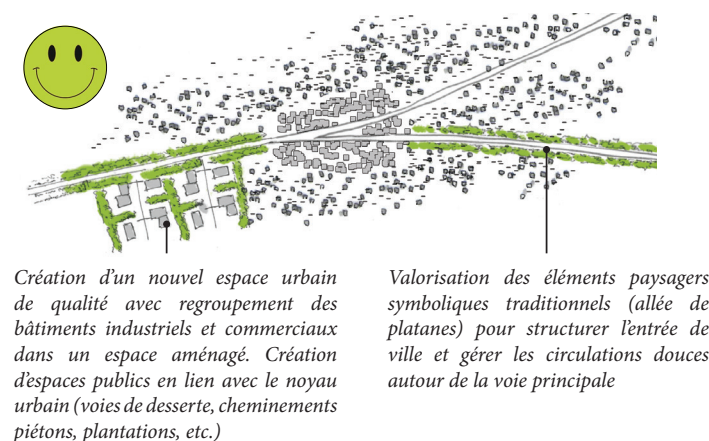
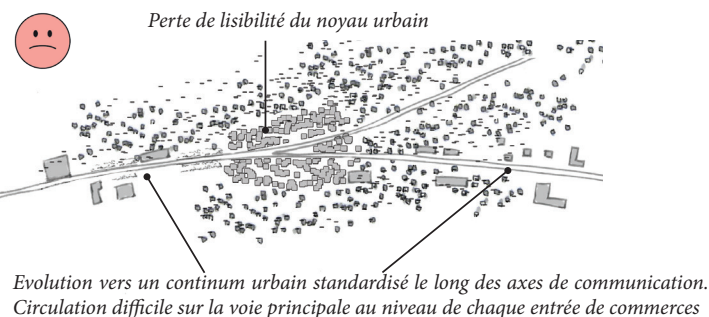
- ✓ Ouvrir les abords des franchissements (ponts) pour offrir des vues sur la rivière d'Ain (entretien de la ripisylve, création de haltes au bord de l'eau, etc.)
- ✓ Créer des itinéraires piétons et cyclables permettant de relier l'ensemble des points d'attrait depuis les gares/parkings relais
- ✓ Inciter les usagers à s'arrêter dans les villes traversées grâce des aménagements qualitatifs
- ✓ Entretenir et valoriser les abords des voiries afin de ponctuer les trajets des usagers (boisements denses, tunnel végétal, percées visuelles, etc.)

Parcelle

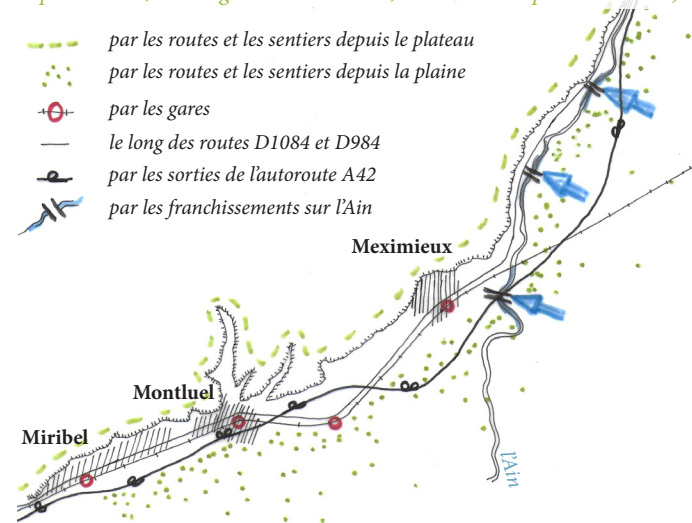
- ✓ Soigner les abords des axes de communication en bannissant les panneaux publicitaires
- ✓ Pérenniser les alignements d'arbres qui participent à l'identité du territoire comme éléments de repère des entrées de ville

Les bons principes illustrés

Valoriser les entrées et maintenir des ouvertures paysagères entre les villes pour révéler leur identité



Entrées sur le territoire à soigner et à mettre en valeur (embellissement par les plantations, aménagement des abords, ouverture des points de vue...)



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. Depuis 1997, l'article L.111-8 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. Aussi, il est important de veiller à la signalétique et à la gestion raisonnée de la publicité aux entrées de ville.

Limiter les constructions le long des axes importants

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.

Valoriser les paysages

Les espaces agricoles constituant des coupures paysagères entre les entités urbaines doivent être identifiés dans les documents d'urbanisme. Les parcelles le long des routes, offrant des points de vue sur les paysages ou les éléments du patrimoine bâti doivent faire l'objet d'une protection plus forte (zone A stricte).

La SAFER en application des articles L143-1 et 2 du code rural peut instituer une **préemption** pour « la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement approuvé par l'État ou les collectivités locales et leurs établissements publics ».

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation:

Donner à voir les paysages depuis les routes et les belvédères

Unité de paysage de la
côtière de l'Ain
et du Rhône

Fiche n° 4



Paysages ouverts sur la plaine
et les reliefs du Bugey

Contexte

Grâce à sa topographie, le paysage de la Côtière est un vaste belvédère comprenant un réseau routier assez développé et fréquenté offrant de nombreux points de vues sur les paysages proches comme lointains.

Que l'on soit en voiture, à vélo ou simplement à pied, routes et chemins permettent de relier la Plaine de l'Ain au Plateau de la Dombes en empruntant les talwegs notamment. De nombreuses madones jalonnent les points hauts et offrent des points de vues remarquables sur les lointains.

Les situations de belvédères sont des atouts non négligeables de la Côtière. Qu'elles soient ponctuelles ou linéaires, il s'agit de les choyer car elles valorisent largement le cadre de vie.

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 et 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 des espaces de qualité pour accueillir les usagers ?
- Comment valoriser les paysages depuis les routes ?



Les Madones : des éléments de repère depuis la plaine et de contemplation depuis le plateau



Une topographie favorable à la découverte du territoire

Que dit le SCoT

Le DOO décline les actions et les objectifs ciblés concernant les axes de transports et la valorisation des paysages :

Préserver les vues sur les espaces d'eau

Les collectivités identifient dans les documents d'urbanisme les points de vue sur les espaces d'eau depuis les routes mais aussi depuis les parcours de randonnée ou les chemins de découverte. (voir extrait DOO p. 149)

Mettre en valeur les «sites patrimoniaux bâtis reconnus»

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.
(pour aller plus loin voir extrait DOO p.149-150)

Préserver les vues sur les coteaux viticoles et sur les grandes perspectives de transition entre plaine et montagne

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

Collectivités locales, CC Miribel et plateau, CC de la Côtière à Montluel CC, Rives de l'Ain, UDAP, Syndicat mixte, Département (services infrastructures), ONF, CAUE

Les bons réflexes

Grand paysage

- ✓ Ouvrir les points de vue depuis les routes afin de voir la plaine, la rivière d'Ain et les reliefs environnants
- ✓ Développer les sentiers entre la plaine et le plateau afin de créer des connexions piétonnes entre les points de vue sur les lointains (belvédères au sommet des coteaux) et ceux dans la plaine, le long de la rivière
- ✓ Donner à voir les ambiances paysagères traversées depuis les routes et les sentiers

Usages

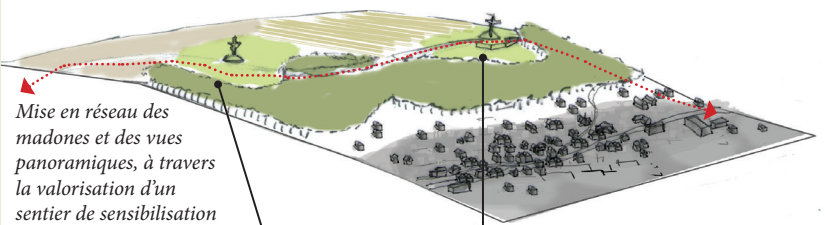
- ✓ Entretien des belvédères existants et en créer de nouveaux pour valoriser les points de vue sur le grand paysage (simple débroussaillage, retrait d'un arbre...)
- ✓ Entretien et aménagement des abords des madones et des calvaires comme belvédères mais aussi pour révéler ces éléments de repère depuis la plaine
- ✓ Installer des aires de stationnement plus régulièrement au bord des routes pour faciliter l'arrêt et permettre la contemplation sur le paysage

Parcelle

- ✓ Entretien des bords des routes ou chemins (planter, défricher, construire en retrait,...)
- ✓ Installer des tables d'orientation et du mobilier le long des routes et des sentiers afin de valoriser la diversité des paysages (milieux humides en lien avec la rivière, coteaux, reliefs environnants...)
- ✓ Ne pas recouvrir tous les sols de matériaux durs et imperméables mais conserver autant que possible des espaces de terre

Les bons principes illustrés

Valoriser la ligne de crête comme espace stratégique de « basculement paysager » : transition entre la plaine et le plateau de la Dombes



Mise en réseau des madones et des vues panoramiques, à travers la valorisation d'un sentier de sensibilisation

Création d'espaces publics de qualité autour des Madones : gestion de la forêt et des pâturages pour garantir l'ouverture des espaces

Ouvrir les bords des routes



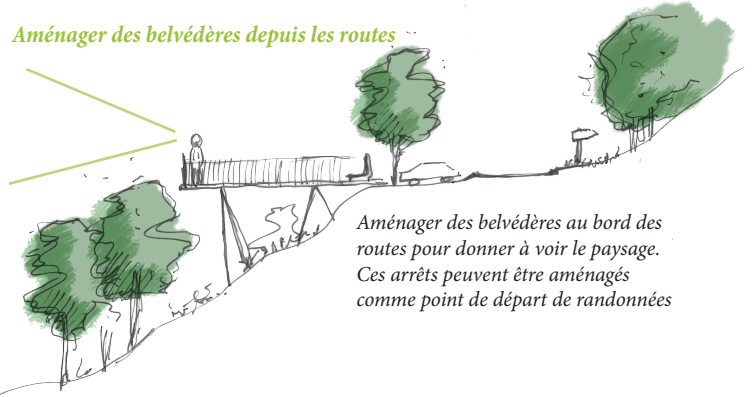
La route est bordée par des lisières de bois très denses et des ripisylves qui n'offrent pas de point de vue sur les paysages.



Des fenêtres sont aménagées au bord des routes pour donner à voir les paysages du territoire



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

Cadrage et points de méthode

Améliorer le paysage des routes

Les abords des routes doivent être valorisés afin de permettre aux usagers d'apprécier les paysages traversés tout en prenant en compte les questions de sécurité et d'entretien (recul des arbres par rapport à la chaussée, mise en place de glissières de sécurité, création de fossés de protection...).

Les alignements et les arbres isolés remarquables peuvent être protégés en tant qu'Espaces boisés classés (EBC) ou au titre d'éléments paysagers remarquables (article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Créer des itinéraires de découverte à l'échelle du territoire

Le territoire de la Côtière est particulièrement intéressant pour le développement de modes doux et d'itinéraires de découverte car il est situé entre plaine et plateau et présente une topographie favorable à la création de points d'arrêt pour observer les paysages. Les anciens chemins des viticulteurs, les sentiers forestiers ainsi que les abords des routes surplombant la plaine constituent un tracé privilégié : ils permettent d'accéder à de nombreux points de vue remarquables.

Des connexions pourraient être envisagées afin de relier les différents belvédères, les points de vue et les madones qui ponctuent l'ensemble de la Côtière.

Les belvédères et les points d'arrêt

Avec l'avancée de la forêt dans les pentes et sur les terres agricoles de la plaine et la pression urbaine exercée par l'agglomération lyonnaise, certains belvédères seraient à valoriser aussi bien dans la réouverture des chemins d'accès que dans l'entretien des points de vue et de ses abords (élagage de la végétation, renouvellement du mobilier, etc.).

Les points d'arrêt sur les routes doivent être identifiables par la qualité de leurs aménagements qui invitent les usagers à s'arrêter. Chaque site d'arrêt, aire de stationnement, belvédère et point de départ de sentier doit faire l'objet d'un projet conçu par un professionnel de l'aménagement (paysagiste, architecte) de manière à garantir son intégration dans le site.

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

Préconisation: Préserver la cotière en limitant son urbanisation

Unité de paysage de la
côtière de l'Ain et du
Rhône

Fiche n° 5

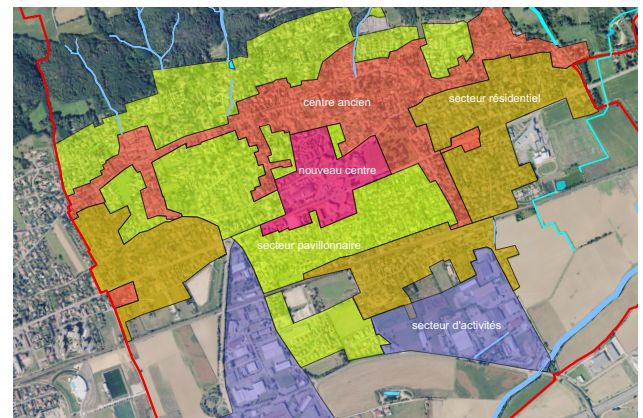
Les préconisations architecturales de cette unité sont établies sur le cas de Beynost. Elles restent valables sur l'ensemble des communes de l'unité de paysage.

La composition du village

La commune de Beynost a connu une évolution importante liée à sa situation proche de la métropole Lyonnaise et à la morphologie du site de la Côtère.

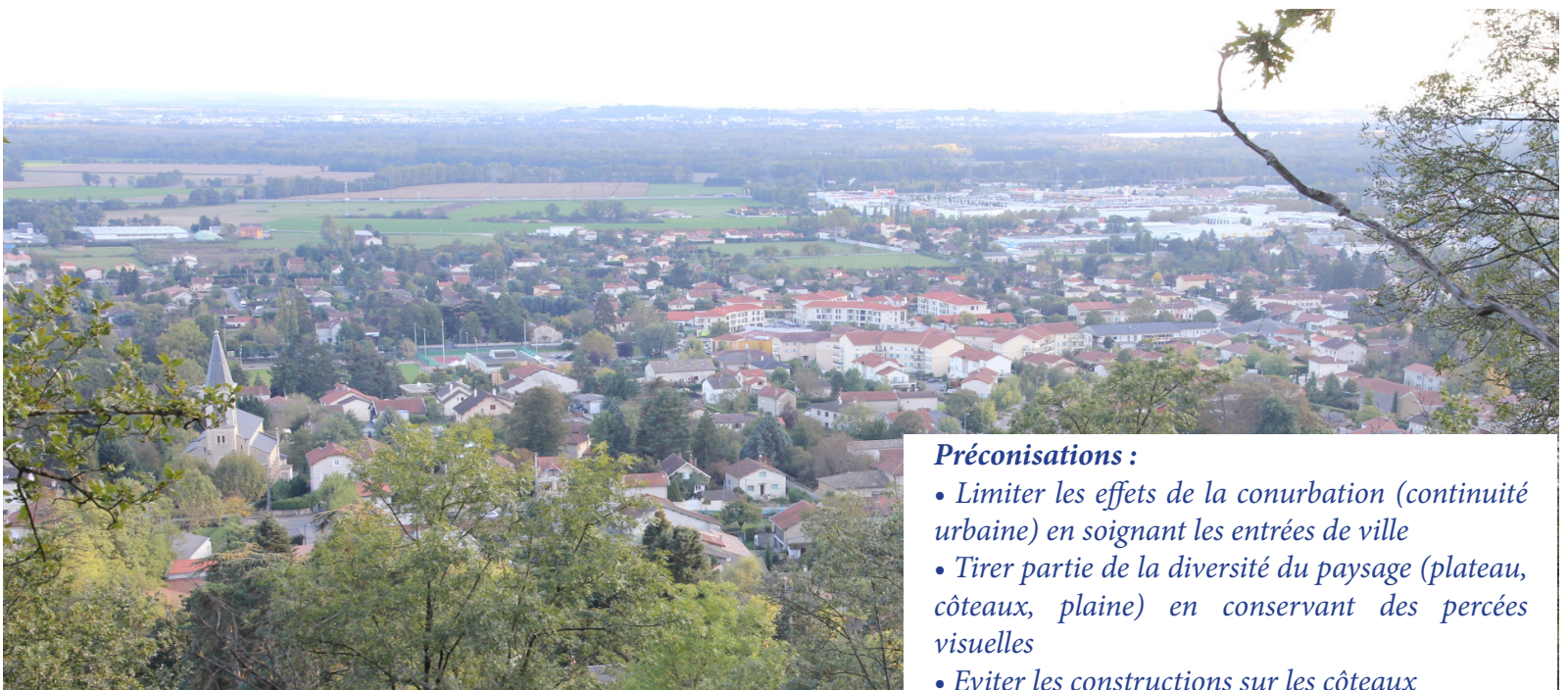
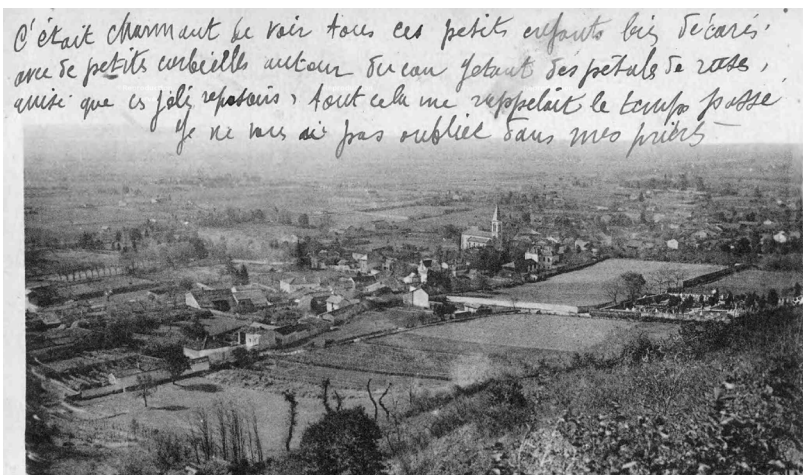
Le centre ancien à mi-pente avec son habitat villageois et ses belles demeures s'est développé le long de la rue centrale et sur quelques routes perpendiculaires. Dès le début du XXème, quelques maisons originales sont construites le long de la route de Genève dans un cadre arboré.

Viennent ensuite les extensions plus récentes, principalement sur la plaine mais également sur la Côtère. Le «nouveau centre» regroupe un habitat collectif proche des équipements.



- Centre ancien
- Secteur résidentiel
- Secteur pavillonnaire
- Nouveau centre
- Secteur d'activité

- ↳ Carte postale ancienne : le village depuis la cotière
- ↳ Vue actuelle depuis la Cotière



Préconisations :

- Limiter les effets de la conurbation (continuité urbaine) en soignant les entrées de ville
- Tirer partie de la diversité du paysage (plateau, côteaux, plaine) en conservant des percées visuelles
- Eviter les constructions sur les côteaux

L'habitat villageois traditionnel

Il est constitué principalement de maisons rurales simples en R+1 à R+1+combles alignées le long de la rue et en ordre continu (rue centrale) ou plus lâche (avenue de la gare). Ce type d'habitat forme un ensemble cohérent et harmonieux qu'il s'agit de préserver et de valoriser.



Habitat en ordre continu, implanté en limite de rue

Les maisons anciennes de caractère

On remarque dans le centre ancien et en proche périphérie un certain nombre de maisons plus imposantes et plus travaillées souvent positionnées en alignement sur la rue. Elles bénéficient parfois de beaux parcs avec des arbres remarquables, contribuant à la qualité du cadre de vie du centre de Beynost.



Belle harmonie chromatique, présence d'une gloriette, petit élément de patrimoine contribuant à la qualité de l'ambiance de la rue.



Ordonnement des ouvertures, effets d'ornementations : chaînes d'angles, corniches, frontons classiques.

Les pavillons début XXème

Au début du XXème, un certain nombre de maisons sont construites principalement le long de la route de Genève. Elles ont une architecture singulière et bénéficient souvent d'un parc arboré.



Maison à l'architecture néo renaissance oxfordienne, au milieu d'un parc arboré avec de beaux sujets.



Maison à l'architecture néo florentine.

Préconisations :

- *Eviter le remaniement des maisons remarquables (conserver les dispositions d'origine)*
- *Limiter les divisions parcellaires des parcs qui entourent ces maisons.*
- *Conserver les arbres qui bordent ces maisons*

Objectif de qualité : Ménager des percées entre plaine et plateau

**Préconisation:
Préserver la cotière en limitant son urbanisation**

Unité de paysage de la còtière de l'Ain et du Rhône

Fiche n° 6

Les matières et couleurs du bâti traditionnel

Le bâti traditionnel est enrichi par la valorisation des matériaux utilisés pour la construction et par les effets d'ornementation et de coloration. On trouve encore de nombreux exemples significatifs répartis sur la commune. Il s'agit de les conserver et de les valoriser.

Préconisations :

- Application d'un enduit traditionnel. Celui-ci doit être réalisé au mortier de chaux (laissant respirer le mur).
- Préserver et mettre en valeur les décors et modénatures des façades.



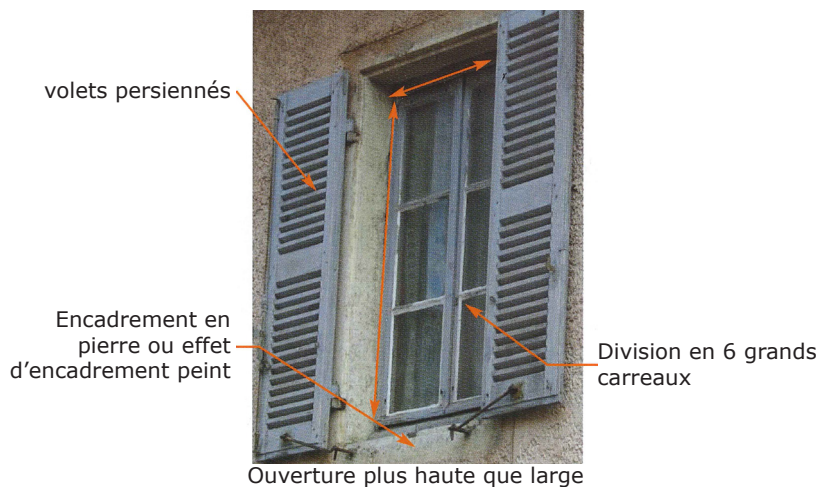
Décors peint

Les ouvertures

Pour les façades sur rue, les ouvertures sont réparties selon une logique verticale et horizontale qu'il s'agit de respecter. C'est pourquoi, il est préférable d'utiliser les ouvertures existantes plutôt que d'en créer de nouvelles.

En cas d'ajout, il convient de s'appuyer sur la composition existante pour placer les nouvelles ouvertures et de respecter les proportions initiales (plus hautes que larges).

Enfin, on cherchera au maximum à conserver les matériaux existants (menuiseries et encadrements).



Organisation de la façade selon des axes verticaux et horizontaux

Préconisations :

- Éviter l'utilisation des volets roulants et menuiseries PVC.
- Respecter la composition de la façade existante

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.

De plus, les caractéristiques de la toiture (pente, type de tuiles, accessoires...) sont en lien avec la forme architecturale du bâtiment.

A Beynost, les toitures sont principalement réalisées en tuiles canal et sur quelques bâtiments remarquables, en ardoise.

En cas de modification de toiture, le sens de faitage doit être respecté. Sur le bâti ancien plus particulièrement, conserver au maximum les dispositions d'origine.

Exemple de console sous toiture



Exemple de rive festonnée

Préconisations :

- Favoriser la tuile canal traditionnelle lors de réfection de couvertures.
- Conserver les accessoires des toitures (tuiles de faitage, about d'arêtier, de rive, cheminées, rive décorative, crête...).
- Tous les éléments rapportés (fenêtres de toits en pentes, panneaux solaires, ...) sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Murets et haies de séparation parcellaire

Dans le cœur de village, les bâtiments sont construits presque systématiquement en alignement sur la rue. Les murs de clôture, souvent construit en galets et pisé, permettent d'assurer la continuité bâtie depuis la rue et participent largement à l'identité du bourg ancien.

Exemple de clôture végétale composée d'une haie vive



Murs de clôture en galets et pisé reliant deux constructions

Préconisations :

- Conserver les murs de clôtures existants dans le centre bourg ancien.
- Pour les nouveaux secteurs d'habitat, les clôtures végétales composées de haies vives pouvant être doublées d'un simple grillage sans soubassement apparent sont à privilégier.

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.