



Février 2026



Révision du Plan Local d'Urbanisme

Approbation

4c. Règlement



PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite	le 23 mars 2017
Délibération approuvant le projet	le 27 Février 2026

Rédaction : Richard Benoit et Etienne POULACHON

Cartographie : Étienne POULACHON

Labellisé



Agence Mosaïque Environnement

111 rue du 1er Mars 1943 - 69100 Villeurbanne tél. 04.78.03.18.18 - fax 04.78.03.71.51

agence@mosaique-environnement.com - www.mosaique-environnement.com

SCOP à capital variable – RCS 418 353 439 LYON

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>1</u>
1. PREAMBULE	3
2. DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	6
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>15</u>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	17
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	32
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	49
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....	64
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	76
<u>DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>91</u>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	93
<u>DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</u>	<u>109</u>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	111
<u>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>127</u>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N	129
<u>GLOSSAIRE.....</u>	<u>145</u>



DISPOSITIONS GENERALES

1



1. Préambule

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est opposable à toute construction nouvelle ou tout aménagement de construction existante, ainsi qu'aux aménagements et autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VIRIEU-LE-GRAND sans exclusive aucune.

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

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Patrimoine archéologique

En application des articles L153-14 et R151-18 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des affaires culturelles de Auvergne – Rhône-Alpes – Service Régional de l'archéologie ;

L'article R 523-1 du code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R 523-8 du même code, « (...) les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

Assainissement collectif

L'article L.133-1 du code de la santé publique qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois la Communauté de communes peut accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un permis de construire datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installations réglementaires d'assainissement non collectif.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :

- La zone **UA** : zone urbaine de centre bourg ancien
- La zone **UB** : zone urbaine périphérique au centre bourg ancien
Elle comprend un sous-secteur :
 - **UBa** correspondant à une urbaine éloignée du centre bourg
- La zone **UL** : zone urbaine réservée aux équipements sportifs et de loisirs
- La zone **UT** : zone urbaine réservée au camping et à la base de loisirs
- La zone **UX** : zone urbaine réservée aux activités

2. La zone A Urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérés au plan par l'indice correspondant est :

- La zone **AU** : elle correspond aux zones à vocation principale d'habitat réservée à l'urbanisation future sous forme de quartier nouveau aménagé de façon cohérente et ouvertes à l'urbanisation.
Elle comprend un sous-secteur :
 - **1AUa** correspondant à une zone intégrée à l'ensemble urbain au lieu-dit « Le Murat » qui, détaché du centre bourg est intégré dans le secteur **UBa** de la zone **UB**

3. La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par l'indice correspondant est :

- La zone **A**, zone agricole.

4. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :

- La zone **N**, zone naturelle protégée, elle comprend :
 - Un secteur **Nj** correspondant aux secteurs de jardin autour de l'Arène.
 - Un secteur **Np**, correspondant à un parc urbain en centre bourg

Les plans de zonage comportent aussi :

- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.
- **Des éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme qui doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité. En particulier sont repérées les zones humides et les pelouses sèches
- **Des espaces boisés classés**
- **Des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151-19°**, qui doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

RAPPEL DU DROIT DES TIERS

Il est rappelé que les autorisations au titre du droit des sols (Permis de construire, Déclaration de travaux) sont délivrées sur la base des règles d'urbanisme et **toujours sous réserve de l'application du droit des tiers**.

ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de deux grandes parties :

- DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES
- DISPOSITIONS PAR ZONE

Il est accompagné en annexe d'un glossaire.

2. Dispositions générales applicables à toutes les zones

Les éléments suivants constituent le règlement du PLU de la commune de Virieu le Grand. Ont été ajoutés, pour information, des extraits du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'étude du PLU. Ces extraits apparaissent encadrés et avec un fond grisé.

Code de l'urbanisme – Août 2024

Article L152-3 – Adaptations mineures :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; »

Article L152-4 – Dérogation:

« 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 :

1° 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 ;

2° 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 ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

Coupes et abatages d'arbres - défrichement

Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.123.1 et L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

DISPOSITIONS PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Les servitudes d'utilité publiques

Le territoire de la communauté de communes est concerné par les servitudes d'utilité publique suivantes :

AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés ou inscrits ;

AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales ;

PM1 : Servitudes relatives aux plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plan de prévention de risques miniers (PPRM) ;

T1 : Servitudes relatives aux voies ferrées.

Chacune de ses servitudes est décrite plus précisément en annexe du présent dossier de PLU.

PPR

Le territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 11 avril 2014

Dans les secteurs soumis aux risques de chutes de blocs rocheux et d'inondations identifiés sur le plan de zonage du PPR donné en annexe du PLU, s'applique la réglementation liée au plan de prévention des risques (PPR) selon le type de zone. Cette réglementation ayant valeur de servitude d'utilité publique, en cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Une révision du PPR est actuellement en cours.

Aléa de retrait et de gonflement des argiles

La commune de Virieu-le-Grand est classée en niveau d'aléa faible de retrait et gonflement d'argiles, avec toutefois des zones classées en niveau d'aléa moyen sur certains secteurs mais elles restent très localisées.

Pour une bonne prise en compte du risque, il est rappelé que le site Géorisques, édité par le ministère du Développement durable et conçu par le BRGM, rassemble les informations géographiques sur les risques naturels et technologiques dans un portail national consultable à l'adresse internet <http://www.géorisques.gouv.fr>

Il existe aussi un guide du MEDDE publié en 2008 sur le retrait-gonflement des argiles.

Secteurs affectés par le bruit de infrastructures

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures présentés en annexe du PLU, les nouvelles constructions doivent respecter, en matière d'isolement acoustique, les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures de transport terrestre de l'Ain (cf. arrêté du 28 décembre 2018 - 3e échéance 2018-2022)

La commune de Virieu-le-Grand est concernée principalement par le passage de la ligne SNCF Lyon - Genève, en plein cœur de l'espace bâti du bourg historique. Cette ligne fait

l'objet d'un classement en voie bruyante de catégorie 2 et 3 selon l'arrêté préfectoral du 28 décembre 2018 joint en annexe du PLU.

Catégorie de la voie de transport terrestre	Voie du secteur correspondante	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dBA	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dBA	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
Cat 1		L > 81	L > 76	d = 300 m
Cat 2	Voie ferrée	76 < L < 81	71 < L < 76	d = 250 m
Cat 3	Voie ferrée	70 < L < 76	65 < L < 71	d = 100 m
Cat 4		65 < L < 70	60 < L < 65	d = 30 m
Cat 5		60 < L < 65	55 < L < 60	d = 10 m

Secteurs concernés par le périmètre de protection des monuments historiques

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Depuis 2000, le périmètre de 500 mètres peut être adapté aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, en accord avec la commune. En effet, le périmètre peut être adapté au moment de la protection au titre des monuments historiques d'un immeuble (périmètre de protection adapté), ou dans le cadre de l'élaboration, de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme (périmètre de protection modifié). La modification du périmètre permet d'élargir ou de restreindre le périmètre de 500 mètres, mais ne modifie pas le contenu de la servitude du périmètre.

La commune de Virieu-le-Grand a profité de la procédure de révision de son PLU pour substituer au périmètre actuel d'un rayon de 500 mètres autour des monuments historiques, un nouveau périmètre, plus adapté à la situation de la commune.

Trois monuments historiques sont classés sur la commune :

- **La Maison de Jean de LONGECOMBE** (inscrite le 28 janvier 1927),
- **La Maison MUGNIER** (inscrite le 9 mars 1927),
- **La Tour du Château d'HONORÉ D'URFÉ** (inscrite le 8 mars 1935).

Ce nouveau périmètre, n'a pas encore été arrêté par le Préfet. Il le sera à l'issue d'une enquête publique.

Constructions dans les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés des captages en eau

Les constructions projetées dans les périmètres des captages en eaux sont soumises à l'arrêté préfectoral s'appliquant à ces zones.

Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 :

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Article L151-19 :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Article R421-23 :

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

De manière générale, toute intervention sur un bâtiment devra prendre en compte le site dans lequel s'inscrit le bâtiment et la fonction du bâtiment. L'objectif est de viser à la préservation de l'image patrimoniale et architecturale du bâti ancien.

Eléments repérés au titre de l'article L151-23 :

Les secteurs et éléments de paysage repérés au titre de l'article L151-23, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

Article L151-23 :

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques, 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Article R421-23 :

« Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : (...) h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23,

comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
»

Les haies et petits boisements repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservée à l'exception des cas suivants :

- **L'abattage d'un arbre** repéré est autorisé si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale. Les arbres « têtards » doivent être impérativement conservés sauf raison phytosanitaire ou raison fonctionnelle précise dans le cadre de l'aménagement.
- **La réduction partielle d'une haie, d'un boisement ou d'un alignement** est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle devra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente du linéaire supprimé. On veillera à ce que cette replantation s'articule avec le maillage de haies existant.
- **Ripisylves** : en cas d'abattage partiel, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.
- **Dans le cas de parcs** : il est demandé de conserver au maximum la composition du parc existant et les sujets anciens qui la structurent.

Zones humides

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées. Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf si ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

Pelouses sèches

Les pelouses sèches calcicoles se caractérisent par la présence d'une végétation assez rase qui se développe sur des sols peu épais et pauvres en éléments nutritifs. Il s'agit de milieux d'une grande richesse écologique. La pérennité de ces milieux et la préservation de leur intérêt pour la flore et la faune passe par le maintien de l'ouverture du milieu ...

Par conséquent dans les pelouses, seuls peuvent être autorisés les travaux d'entretien, de renaturation, de restauration du milieu. Les aménagements légers y sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'existence et la pérennité du milieu et sont nécessaires à la gestion ou valorisation des milieux (ex. activité pastorale). Les plantations y sont interdites de même que l'introduction d'espèce exotique envahissante.

Tout aménagement pouvant conduire à l'enfrichement et à la fermeture du milieu est proscrit

En cas de projet d'intérêt général majeur portant atteinte à tout ou partie d'une pelouse calcicole, la séquence éviter, réduire, compenser devra être mise en œuvre.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme est soumise à autorisation. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Constructions : destinations / sous-destinations

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit précisée au sein d'un lexique national. Ce lexique a été défini par **Arrêté ministériel du 10 novembre 2016** modifié par **l'arrêté du 22 mars 2013**. Sur la base de ce dernier, la définition des destinations et sous destinations retenu par le PLU est précisée comme suit :

Exploitations agricoles et forestières :

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.

Habitation :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Commerce et activité de service

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 activité de service avec accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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

Equipements d'intérêt collectif et service public

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs 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 et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

La sous-destination " industrie " recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination " entrepôt " recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

La sous-destination " bureau " recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination " centre de congrès et d'exposition " recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

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 AUX ZONES URBAINES



1. Dispositions applicables à la zone UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine immédiatement constructible dont la vocation principale est l'habitat. Elle reste cependant ouverte aux activités d'accompagnement (commerces, services, bureaux, hôtels, etc.) et sous conditions aux activités artisanales non nuisantes.

La zone **UA** correspond au bourg historique de Virieu-le-Grand.

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

Généralités

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L 111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

Commerce de gros

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont interdites celles à sous-destination de :

Entrepôt

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITION

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « commerces – activités de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activités de service avec clientèle

- À condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

- À condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants

Bâtiments repérés au titre de l'article L151-19

Les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural, peuvent faire l'objet de prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, comme indiqué dans le cahier des éléments repérés au titre de l'article L151-19».

Article L151-19:

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Article R421-23:

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :
(...)

PPRN

La commune étant fortement contrainte par les aléas naturels, une consultation systématique du zonage et règlement du PPRN est fortement conseillé pour tout projet.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	UA		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UA 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Des divisions parcellaires peuvent être refusées si elles conduisent à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

L'accès doit assurer la conservation du domaine public : ne pas déformer le profil normal de la route et ne pas gêner l'écoulement des eaux.

2) Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

À l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.

À l'utilisation des engins de déneigement

À la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur largeur doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

2) Assainissement des eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics peuvent justifier de l'interdiction de constructions et installations de toute nature » (article R151-31)

Du fait des dysfonctionnements observés sur le réseau d'assainissement collectif de la commune (trop plein d'eau claire déversé dans le réseau), les conditions sanitaires nécessaires à l'encadrement des constructions ne sont pas parfaitement réunies. Des travaux sur le réseau ont été programmés dans le Schéma Direction d'Assainissement de la CCBS.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 sur le plan de zonage, les autorisations d'urbanisme pourront être interdites en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme, en attente de la réalisation des travaux de mise en conformité.

3) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

4) Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

ARTICLE UA 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, ou à la limite qui s'y substitue,
- Soit en continuité de l'existant, en respectant les alignements de façades riveraines existantes.

L'implantation dans le prolongement des constructions voisines peut être imposée.

La construction de bâtiment en retrait important de l'alignement peut être autorisée lorsque des bâtiments existants ou des murs de clôture en maçonnerie pleine et de hauteur suffisante assurent la conservation des perspectives de rue.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la construction est implantée dans une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à la limite d'emprise publique, elle doit alors jouxter l'une au moins des limites latérales.

Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50mètres

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder **8 mètres**.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues pour :

- Rester en harmonie avec les constructions voisines,
- Maintenir une ligne de faîtage dans une perspective.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- À l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent **s'adapter à la topographie locale** et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- On cherchera l'équilibre entre les déblais et les remblais,
- L'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Toute **imitation d'une architecture étrangère** à la région est interdite, à l'exception des zones UL et UX.

En règle générale, **la restauration du bâti ancien** devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et formes des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toiture et façade).

Volumes et formes

Les bâtiments principaux devront respecter la volumétrie des constructions traditionnelles du Bugey : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages reprendront le principe de la majorité des bâtiments voisins typiques.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes fonctionnelles, les baies seront rectangulaires et étirées en hauteur.

Couvertures et toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans pour les bâtiments présentant des croupes.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises, etc.) s'appuyant, ou non, contre un mur ou un bâtiment plus haut.

Les toitures terrasses seront acceptées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants, elles devront être limitées à la couverture d'un rez-de-chaussée et ne pas excéder 20% de l'emprise totale couverte. Les toitures terrasse seront conçues de sorte à éviter la stagnation des eaux pluviales être conçues de sorte qu'elles évitent le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

Les éléments de captage de l'énergie solaire seront intégrés en toiture.

L'aspect des toitures et les teintes des matériaux de toiture doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région : rouge nuancé/brun nuancé, aspect tuile ou lauze.

Façades : matériaux et couleurs

L'emploi extérieur à nu, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les carreaux de plâtre, briques-creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.

Les façades devront avoir un aspect pierre, enduit ou bois.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade qui se rapprocheront des tons pierre ou ocre/brun locaux.

Les pierres ne doivent pas être peintes.

Clôtures

Les clôtures sur emprise publique doivent être constituées :

- Soit d'un mur en pierre brute ou en maçonnerie enduite,
- Soit d'un muret qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc.),
- Soit par du grillage en limite séparative,
- Soit seulement d'une haie végétale constituées d'essences locales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètres sur les voies publiques, sauf pour les clôtures en pierre brute ou maçonnerie enduite qui pourront avoir une hauteur de 2 mètres

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 2 mètres en limites séparatives.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder un mètre.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Rappel des article L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme

Article L111-16

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

Article R111-23

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

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

Stockage et réutilisation de l'eau pluviale

Il est fortement recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

L'aménagement de ce stockage devra être conçu de sorte qu'il évite le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments, aménagement joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier.

Coefficient de Pleine Terre

Non règlementé

Plantation et aménagement d'espaces libres

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement (plantée de végétaux d'essences locales) formant écran.

ARTICLE UA 14 - CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage.

ARTICLE UA 15 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

et

- Pour les cas et moments où l'infiltration à la parcelle est insuffisante ou n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le rejet doit être régulé

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale.

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous-section 3d – Stationnements

ARTICLE UA 16 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques (stationnement et manœuvre de retournement).

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de logement :

Pour un logement nouvellement créé, il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- 2 places visiteurs par tranche de 4 logements pour les opérations créant au moins 4 logements

Les opérations d'habitat collectif devront prévoir un local sécurisé destiné au stationnement des deux roues proportionnées aux besoins de l'opération.

Il pourra être possible de diminuer, voir supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où existent ou sont prévus à proximité du ou des logements nouvellement créés des espaces de stationnement publics permettant immédiatement ou à terme un foisonnement.

Règles pour les autres constructions.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

- Pour les commerces d'une superficie inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement ;

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet devra réfléchir aux possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

2. Dispositions applicables à la zone UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UB** correspond aux secteurs périphériques récents au centre bourg ancien.

L'urbanisation est aérée en groupements discontinus et généralement en retrait des voies.

Elle comprend :

Un secteur **UBa**, correspondant aux secteurs urbanisés récents détachés du centre bourg.

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

Généralités

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L 111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

Commerce de gros

De plus, dans le secteur **UBa** sont aussi interdites celles à sous-destination de :

Artisanat - commerce de détail

Restauration

Activité de service avec clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

Uniquement dans le secteur **UBa** :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Equipements sportifs

Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont interdites celles à sous-destination de :

Entrepôt

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITION

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « commerces – activités de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activités de service avec clientèle

- À condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

- À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants

PPRN

La commune étant fortement contrainte par les aléas naturels, une consultation systématique du zonage et règlement du PPRN est fortement conseillé pour tout projet.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	UB		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

	UBa		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UB 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Des divisions parcellaires peuvent être refusées si elles conduisent à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

L'accès doit assurer la conservation du domaine public : ne pas déformer le profil normal de la route et ne pas gêner l'écoulement des eaux.

2) Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

À l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.

À l'utilisation des engins de déneigement

À la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur largeur doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

2) Assainissement des eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics peuvent justifier de l'interdiction de constructions et installations de toute nature » (article R151-31)

Du fait des dysfonctionnements observés sur le réseau d'assainissement collectif de la commune (trop plein d'eau claire déversé dans le réseau), les conditions sanitaires nécessaires à l'encadrement des constructions ne sont pas parfaitement réunies. Des travaux sur le réseau ont été programmés dans le Schéma Direction d'Assainissement de la CCBS.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 sur le plan de zonage, les autorisations d'urbanisme pourront être interdites en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme, en attente de la réalisation des travaux de mise en conformité.

3) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

4) Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

ARTICLE UB 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un retrait inférieur peut être autorisé dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments annexes tels que garage de véhicules dont la hauteur sur la rue n'excède pas 3,50 mètres,
- Lorsque la topographie du terrain le justifie,
- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une emprise publique ou privée qui ne constitue pas une voie habituellement ouverte à la circulation automobile.

Un alignement sur une façade riveraine existante peut aussi être imposée.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

La construction jouxtant les limites séparatives est autorisée pour :

- Les constructions s'appuyant contre des constructions précédentes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, sans dépasser la hauteur, sur la limite, de celles-ci.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50mètres

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder **8 mètres**.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues pour :

- Rester en harmonie avec les constructions voisines,
- Maintenir une ligne de faîtage dans une perspective.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- À l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent **s'adapter à la topographie locale** et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- On cherchera l'équilibre entre les déblais et les remblais,
- L'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Toute **imitation d'une architecture étrangère** à la région est interdite, à l'exception des zones UL et UX.

En règle générale, **la restauration du bâti ancien** devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et formes des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toiture et façade).

Volumes et formes

Non réglementé

Couvertures et toitures

Sauf dans les cas de toitures-terrasses, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans pour les bâtiments présentant des croupes.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises, etc.) s'appuyant, ou non, contre un mur ou un bâtiment plus haut.

Les éléments de captage de l'énergie solaire seront intégrés en toiture.

L'aspect des toitures et les teintes des matériaux de toiture doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région : rouge nuancé/brun nuancé, aspect tuile, lauze ou bac acier.

Façades : matériaux et couleurs

L'emploi extérieur à nu, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les carreaux de plâtre, briques-creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.

Les façades devront avoir un aspect pierre, enduit ou bois.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade qui se rapprocheront des tons pierre ou ocre/brun locaux.

Les pierres ne doivent pas être peintes.

Clôtures

Les clôtures sur emprise publique doivent être constituées :

- Soit d'un mur en pierre brute ou en maçonnerie enduite,
- Soit d'un muret qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc.),
- Soit par du grillage en limite séparative,
- Soit seulement d'une haie végétale constituées d'essences locales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètres sur les voies publiques, sauf pour les clôtures en pierre brute ou maçonnerie enduite qui pourront avoir une hauteur de 2 mètres

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 2 mètres en limites séparatives.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder un mètre.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager **des espaces non bâtis**

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Rappel des article L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme

Article L111-16

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

Article R111-23

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

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

Stockage et réutilisation de l'eau pluviale

Il est fortement recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

L'aménagement de ce stockage devra être conçu de sorte qu'il évite le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments, aménagement joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier.

Coefficient de Pleine Terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être supports de végétation.

Un espace peut être qualifié de pleine terre si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre) ;
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations ;

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols ;

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter **30% minimum de la superficie du tènement**.

Cas des constructions existantes en dessous du coefficient de pleine terre demandé : les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le Coefficient de Pleine Terre existant sur la parcelle.

Le Coefficient de Pleine Terre s'applique à la parcelle même 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 (dérogation de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

Plantation et aménagement d'espaces libres

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement (plantée de végétaux d'essences locales) formant écran.

ARTICLE UB 14 - CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage.

ARTICLE UB 15 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

et

- Pour les cas et moments où l'infiltration à la parcelle est insuffisante ou n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le rejet doit être régulé

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale.

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous-section 3d – Stationnements

ARTICLE UB 16 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques (stationnement et manœuvre de retournement).

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de logement :

Pour un logement nouvellement créé, il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- 2 places visiteurs par tranche de 4 logements pour les opérations créant au moins 4 logements

Les opérations d'habitat collectif devront prévoir un local sécurisé destiné au stationnement des deux roues proportionnées aux besoins de l'opération.

Il pourra être possible de diminuer, voir supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où existent ou sont prévus à proximité du ou des logements nouvellement créés des espaces de stationnement publics permettant immédiatement ou à terme un foisonnement.

Règles pour les autres constructions.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

- Pour les commerces d'une superficie inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement ;

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet devra réfléchir aux possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

3. Dispositions applicables à la zone UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine destinée principalement aux activités socioculturelles et sportives. Elle comprend les équipements sportifs et de loisirs et d'autres services et équipements publics ou d'intérêt collectif. En particulier elle pourra accueillir des « jardins collectifs »¹ et les bâtiments qui leurs sont nécessaires.

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

Généralités

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L 111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ARTICLE UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Habitation », sont interdites celles à sous-destination de :

¹ Il est considéré que les jardins collectifs relèvent de la sous-destination « Autres équipements recevant du public ».

Logement

Hébergement

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de Détail

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Sans objet.

PPRN

La commune étant fortement contrainte par les aléas naturels, une consultation systématique du zonage et règlement du PPRN est fortement conseillé pour tout projet.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	UL		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UL 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Des divisions parcellaires peuvent être refusées si elles conduisent à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

L'accès doit assurer la conservation du domaine public : ne pas déformer le profil normal de la route et ne pas gêner l'écoulement des eaux.

2) Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

À l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.

À l'utilisation des engins de déneigement

À la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur largeur doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

2) Assainissement des eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics peuvent justifier de l'interdiction de constructions et installations de toute nature » (article R151-31)

Du fait des dysfonctionnements observés sur le réseau d'assainissement collectif de la commune (trop plein d'eau claire déversé dans le réseau), les conditions sanitaires nécessaires à l'encadrement des constructions ne sont pas parfaitement réunies. Des travaux sur le réseau ont été programmés dans le Schéma Direction d'Assainissement de la CCBS.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 sur le plan de zonage, les autorisations d'urbanisme pourront être interdites en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme, en attente de la réalisation des travaux de mise en conformité.

3) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

4) Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

ARTICLE UL 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un retrait inférieur peut être autorisé dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments annexes tels que garage de véhicules dont la hauteur sur la rue n'excède pas 3,50 mètres,
- Lorsque la topographie du terrain le justifie,
- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une emprise publique ou privée qui ne constitue pas une voie habituellement ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

La construction jouxtant les limites séparatives est autorisée pour :

- Les constructions s'appuyant contre des constructions précédentes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, sans dépasser la hauteur sur limite ce celles-ci.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50mètres

ARTICLE UL 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder **10 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- À l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UL 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent **s'adapter à la topographie locale** et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- On cherchera l'équilibre entre les déblais et les remblais,
- L'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Toute **imitation d'une architecture étrangère** à la région est interdite, à l'exception des zones UL et UX.

En règle générale, **la restauration du bâti ancien** devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et formes des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toiture et façade).

Volumes et formes

Non règlementé

Couvertures et toitures

Non règlementé

Les toitures terrasse seront conçues de sorte à éviter la stagnation des eaux pluviales être conçues de sorte qu'elles évitent le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

Façades : matériaux et couleurs

Non règlementé

Clôtures

Elles seront réalisées au moyen d'un grillage en treillis soudé.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise

à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder un mètre.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UL 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Rappel des article L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme

Article L111-16

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

Article R111-23

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

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

Stockage et réutilisation de l'eau pluviale

Il est fortement recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

L'aménagement de ce stockage devra être conçu de sorte qu'il évite le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments, aménagement joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier.

Coefficient de Pleine Terre

Non règlementé

Plantation et aménagement d'espaces libres

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement (plantée de végétaux d'essences locales) formant écran.

ARTICLE UL 14 - CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage.

ARTICLE UL 15 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

et

- Pour les cas et moments où l'infiltration à la parcelle est insuffisante ou n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le rejet doit être régulé

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale.

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous-section 3d – Stationnements

ARTICLE UL 16 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques (stationnement et manœuvre de retournement).

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de logement :

Pour un logement nouvellement créé, il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- 2 places visiteurs par tranche de 4 logements pour les opérations créant au moins 4 logements

Les opérations d'habitat collectif devront prévoir un local sécurisé destiné au stationnement des deux roues proportionnées aux besoins de l'opération.

Règles pour les autres constructions.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet devra réfléchir aux possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

4. Dispositions applicables à la zone UT

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone urbaine destinée principalement aux activités de loisirs liées au camping et à la base de loisirs existants. Elle comprend les équipements sportifs et de loisirs et d'autres services complémentaires liés au commerce, à la restauration ou à l'hébergement.

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

Généralités

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L 111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ARTICLE UT 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Habitation », sont interdites celles à sous-destination de :

Logement

Hébergement

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de Détail

Commerce de gros

Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE UT 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Sans objet.

PPRN

La commune étant fortement contrainte par les aléas naturels, une consultation systématique du zonage et règlement du PPRN est fortement conseillé pour tout projet.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	UT		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UT 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Des divisions parcellaires peuvent être refusées si elles conduisent à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

L'accès doit assurer la conservation du domaine public : ne pas déformer le profil normal de la route et ne pas gêner l'écoulement des eaux.

2) Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

À l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.

À l'utilisation des engins de déneigement

À la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur largeur doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UT 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

La non-conformité d'un dispositif d'assainissement existant entraînera refus de toute demande d'autorisation ou d'aménagement susceptible d'entraîner un branchement sur ce dispositif non conforme.

3) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

4) Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

ARTICLE UT 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE UT 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de :

- 15 mètres par rapport à l'alignement pour la RD 904 :
- 5 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies

Un retrait inférieur peut être autorisé dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments annexes tels que garage de véhicules dont la hauteur sur la rue n'excède pas 3,50 mètres,
- Lorsque la topographie du terrain le justifie,
- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une emprise publique ou privée qui ne constitue pas une voie habituellement ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

La construction jouxtant les limites séparatives est autorisée pour :

- Les constructions s'appuyant contre des constructions précédentes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, sans dépasser la hauteur sur limite ce celles-ci.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50mètres

ARTICLE UT 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UT 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UT 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder **4 mètres**.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues pour :

- Rester en harmonie avec les constructions voisines,

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- À l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UT 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent **s'adapter à la topographie locale** et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- On cherchera l'équilibre entre les déblais et les remblais,
- L'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Toute **imitation d'une architecture étrangère** à la région est interdite, à l'exception des zones UL et UX.

En règle générale, **la restauration du bâti ancien** devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et formes des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toiture et façade).

Volumes et formes

Non réglementé

Couvertures et toitures

Non réglementé

Les toitures terrasse seront conçues de sorte à éviter la stagnation des eaux pluviales être conçues de sorte qu'elles évitent le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

Façades : matériaux et couleurs

Non réglementé

Clôtures

Elles seront réalisées au moyen d'un grillage en treillis soudé.

La clôture intègrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions

spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder un mètre.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Rappel des article L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme

Article L111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production

d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Article R111-23

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

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

Stockage et réutilisation de l'eau pluviale

Il est fortement recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

L'aménagement de ce stockage devra être conçu de sorte qu'il évite le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

ARTICLE UT 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments, aménagement joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier.

Coefficient de Pleine Terre

Non règlementé

Plantation et aménagement d'espaces libres

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement (plantée de végétaux d'essences locales) formant écran.

ARTICLE UT 14 - CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage.

ARTICLE UT 15 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

et

- Pour les cas et moments où l'infiltration à la parcelle est insuffisante ou n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le rejet doit être régulé

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale.

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous-section 3d – Stationnements

ARTICLE UT 16 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques (stationnement et manœuvre de retournement).

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de logement :

Pour un logement nouvellement créé, il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- 2 places visiteurs par tranche de 4 logements pour les opérations créant au moins 4 logements

Les opérations d'habitat collectif devront prévoir un local sécurisé destiné au stationnement des deux roues proportionnées aux besoins de l'opération.

Il pourra être possible de diminuer, voir supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où existent ou sont prévus à proximité du ou des logements nouvellement créés des espaces de stationnement publics permettant immédiatement ou à terme un foisonnement.

Règles pour les autres constructions.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet devra réfléchir aux possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

5. Dispositions applicables à la zone UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est destinée aux activités industrielles, commerciales, artisanales et tertiaires. Elle couvre les quatre espaces d'activités existantes :

- En Sauvy,
- La Combe,
- En Mussignin
- En Planchon.

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

Généralités

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L 111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Habitation », sont interdites celles à sous-destination de :

Hébergement

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de Détail
Restauration
Activité de service avec clientèle
Hôtel
Autres hébergements touristiques
Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Equipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont interdites celles à sous-destination de :

Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « Habitations », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement

À condition :

- Qu'il soit nécessaire à un bâtiment d'activité et intégrés au volume de celui-ci.
- Que la surface de plancher ne dépasse pas 90 m² et qu'elle ne représente pas plus de 20% de la surface de plancher du bâtiment d'activité.

PPRN

La commune étant fortement contrainte par les aléas naturels, une consultation systématique du zonage et règlement du PPRN est fortement conseillé pour tout projet.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	UX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UX 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Des divisions parcellaires peuvent être refusées si elles conduisent à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

L'accès doit assurer la conservation du domaine public : ne pas déformer le profil normal de la route et ne pas gêner l'écoulement des eaux.

2) Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

À l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.

À l'utilisation des engins de déneigement

À la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur largeur doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

2) Assainissement des eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics peuvent justifier de l'interdiction de constructions et installations de toute nature » (article R151-31)

Du fait des dysfonctionnements observés sur le réseau d'assainissement collectif de la commune (trop plein d'eau claire déversé dans le réseau), les conditions sanitaires nécessaires à l'encadrement des constructions ne sont pas parfaitement réunies. Des travaux sur le réseau ont été programmés dans le Schéma Direction d'Assainissement de la CCBS.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 sur le plan de zonage, les autorisations d'urbanisme pourront être interdites en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme, en attente de la réalisation des travaux de mise en conformité.

3) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

4) Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

ARTICLE UX 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un retrait inférieur peut être autorisé dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments annexes tels que garage de véhicules dont la hauteur sur la rue n'excède pas 3,50 mètres,
- Lorsque la topographie du terrain le justifie,
- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une emprise publique ou privée qui ne constitue pas une voie habituellement ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

La construction jouxtant les limites séparatives est autorisée pour :

- Les constructions s'appuyant contre des constructions précédentes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, sans dépasser la hauteur sur limite ce celles-ci.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50mètres

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'au faîtage, ne doit pas excéder **12 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- À l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UX 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent **s'adapter à la topographie locale** et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- On cherchera l'équilibre entre les déblais et les remblais,
- L'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Toute **imitation d'une architecture étrangère** à la région est interdite, à l'exception des zones UL et UX.

En règle générale, **la restauration du bâti ancien** devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et formes des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toiture et façade).

Volumes et formes

Les façades principales des constructions devront être implantées parallèlement ou perpendiculairement aux limites d'emprise publique.

Les bâtiments annexes ainsi que les autres éléments techniques seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal et intégrés au projet architectural d'ensemble.

Les enseignes seront accrochées à la façade et ne débordront pas de l'acrotère ou du chéneau.

Couvertures et toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures terrasse seront conçues de sorte à éviter la stagnation des eaux pluviales être conçues de sorte qu'elles évitent le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

La couverture se raccordera avec soin aux bardages ; elle sera de teinte foncée et mate.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture ou le volume de la construction.

Façades : matériaux et couleurs

Lorsque le programme comprend un ensemble de bureaux ou une vitrine, ceux-ci seront obligatoirement implantés en façade sur le domaine public.

La nature et les teintes des matériaux doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et de l'environnement soit dans une tonalité proche de celle de la pierre locale ou ocre/brun.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade. Seuls des éléments de petites dimensions pourront être colorés avec des teintes vives.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Le bâtiment sera d'aspect pierre, béton, brique, bois, etc., ou utilisera des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibrociment teinté dans la masse, produits verriers, aluminium, etc.).

Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 2,00 mètres, sauf contraintes de sécurité.

Elles seront réalisées au moyen :

- d'une haie vive végétale constituée d'essences locales
- et/ou de grillages à maille rectangulaire et à montants intégrés.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder un mètre.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

ARTICLE UX 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Rappel des article L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme

Article L111-16

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

Article R111-23

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

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

Stockage et réutilisation de l'eau pluviale

Il est fortement recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

L'aménagement de ce stockage devra être conçu de sorte qu'il évite le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments, aménagement joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier.

Coefficient de Pleine Terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être supports de végétation.

Un espace peut être qualifié de pleine terre si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre) ;
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations ;

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols ;

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter **20% minimum de la superficie du tènement**. Toutefois, les surfaces de toiture-terrasse végétalisées seront comptées dans le calcul des 20%.

Cas des constructions existantes en dessous du coefficient de pleine terre demandé : les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le Coefficient de Pleine Terre existant sur la parcelle.

Le Coefficient de Pleine Terre s'applique à la parcelle même 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 (dérogation de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

Plantation et aménagement d'espaces libres

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement (plantée de végétaux d'essences locales) formant écran.

ARTICLE UX 14 - CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage.

ARTICLE UX 15 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- et**
- Pour les cas et moments où l'infiltration à la parcelle est insuffisante ou n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le rejet doit être régulé

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale.

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous-section 3d – Stationnements

ARTICLE UX 16 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques (stationnement et manœuvre de retournement).

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de logement :

Pour un logement nouvellement créé, il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- 2 places visiteurs par tranche de 4 logements pour les opérations créant au moins 4 logements

Les opérations d'habitat collectif devront prévoir un local sécurisé destiné au stationnement des deux roues proportionnées aux besoins de l'opération.

Règles pour les autres constructions,

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet devra réfléchir aux possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.



DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

3



1. Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Cette zone comprend des terrains insuffisamment équipés, destinés à recevoir un développement organisé de l'urbanisation à court ou moyen terme, sous forme de quartiers nouveaux aménagés de façon cohérente.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations qui respecteront les principes d'organisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrées au présent document de PLU.

Elle comprend un sous-secteur :

- **1AUa** correspondant à une zone intégrée à l'ensemble urbain au lieu-dit « Le Murat » qui, détaché du centre bourg est intégré dans le secteur UBa de la zone UB

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

Généralités

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L 111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », est interdit celle à sous-destination du :

Commerce de gros

De plus, dans le secteur **1AUa** sont aussi interdites celles à sous-destination de :

Artisanat - commerce de détail

Restauration

Activité de service avec clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

Uniquement dans le secteur **1AUa** :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Equipements sportifs

Lieux de culte

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont interdites celles à sous-destination de :

Entrepôt

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES

SOUS CONDITION

Prise en compte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les constructions et aménagements sont autorisés sous condition d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du présent PLU (pièce 4b - Orientations d'Aménagement et de Programmation) et plus particulièrement avec les principes et l'esprit de l'OAP concernant chaque zone AU.

De plus les conditions supplémentaires sont demandées pour les constructions suivantes

Pour les constructions à destination de « commerces – activités de service », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activités de service avec clientèle

- À condition qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie

- À condition qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants

Mixité sociale en zone urbaine – Application de l'article L151-15

La zone **&AU et le secteur 1AUa** sont soumises dans leur intégralité à l'article L151-15 du code de l'urbanisme. A ce titre, dans tout programme, 30% au minimum du nombre de logement ou du nombre de lots devront être affectés à des logements tel que décrit à l'article L302-5 IV° du Code de la construction et de l'habitation en vigueur. Les logements construits dans le cadre de la procédure BRS (Bail Réel Solidaire) pourront être comptés dans ces 30%.

PPRN

La commune étant fortement contrainte par les aléas naturels, une consultation systématique du zonage et règlement du PPRN est fortement conseillé pour tout projet.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	IAU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

	IAUa		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Des divisions parcellaires peuvent être refusées si elles conduisent à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

L'accès doit assurer la conservation du domaine public : ne pas déformer le profil normal de la route et ne pas gêner l'écoulement des eaux.

2) Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

À l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.

À l'utilisation des engins de déneigement

À la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur largeur doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

2) Assainissement des eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics peuvent justifier de l'interdiction de constructions et installations de toute nature » (article R151-31)

Du fait des dysfonctionnements observés sur le réseau d'assainissement collectif de la commune (trop plein d'eau claire déversé dans le réseau), les conditions sanitaires nécessaires à l'encadrement des constructions ne sont pas parfaitement réunies. Des travaux sur le réseau ont été programmés dans le Schéma Direction d'Assainissement de la CCBS.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 sur le plan de zonage, les autorisations d'urbanisme pourront être interdites en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme, en attente de la réalisation des travaux de mise en conformité.

3) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

4) Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

ARTICLE 1AU 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un retrait inférieur peut être autorisé dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments annexes tels que garage de véhicules dont la hauteur sur la rue n'excède pas 3,50 mètres,
- Lorsque la topographie du terrain le justifie,
- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une emprise publique ou privée qui ne constitue pas une voie habituellement ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

La construction jouxtant les limites séparatives est autorisée pour :

- Les constructions s'appuyant contre des constructions précédentes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, sans dépasser la hauteur sur limite ce celles-ci.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50mètres

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder **8 mètres**.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues pour :

- Rester en harmonie avec les constructions voisines,
- Maintenir une ligne de faîtage dans une perspective.

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- À l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE 1AU 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent **s'adapter à la topographie locale** et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- On cherchera l'équilibre entre les déblais et les remblais,
- L'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Toute **imitation d'une architecture étrangère** à la région est interdite, à l'exception des zones UL et UX.

En règle générale, **la restauration du bâti ancien** devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et formes des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toiture et façade).

Volumes et formes

Non règlementé

Couvertures et toitures

Sauf dans les cas de toitures-terrasses, les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans pour les bâtiments présentant des croupes.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises, etc.) s'appuyant, ou non, contre un mur ou un bâtiment plus haut.

Les toitures terrasse seront conçues de sorte à éviter la stagnation des eaux pluviales être conçues de sorte qu'elles évitent le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

Les éléments de captage de l'énergie solaire seront intégrés en toiture.

L'aspect des toitures et les teintes des matériaux de toiture doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région : rouge nuancé/brun nuancé, aspect tuile, lauze ou bac acier.

Façades : matériaux et couleurs

L'emploi extérieur à nu, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les carreaux de plâtre, briques-creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.

Les façades devront avoir un aspect pierre, enduit ou bois.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade qui se rapprocheront des tons pierre ou ocre/brun locaux.

Les pierres ne doivent pas être peintes.

Clôtures

Les clôtures sur emprise publique doivent être constituées :

- Soit d'un mur en pierre brute ou en maçonnerie enduite,
- Soit d'un muret qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc.),
- Soit par du grillage en limite séparative,
- Soit seulement d'une haie végétale constituées d'essences locales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètres sur les voies publiques, sauf pour les clôtures en pierre brute ou maçonnerie enduite qui pourront avoir une hauteur de 2 mètres

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 2 mètres en limites séparatives.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder un mètre.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager **des espaces non bâtis**

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Rappel des article L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme

Article L111-16

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

Article R111-23

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

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

Stockage et réutilisation de l'eau pluviale

Il est fortement recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

L'aménagement de ce stockage devra être conçu de sorte qu'il évite le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments, aménagement joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier.

Coefficient de Pleine Terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface, ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et pouvant être supports de végétation.

Un espace peut être qualifié de pleine terre si :

- Son revêtement est perméable (les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre) ;
- Sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales) ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations ;

Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des sols ;

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter **30% minimum de la superficie du tènement**.

Cas des constructions existantes en dessous du coefficient de pleine terre demandé : les constructions et aménagements sont autorisés à condition qu'ils ne diminuent pas le Coefficient de Pleine Terre existant sur la parcelle.

Le Coefficient de Pleine Terre s'applique à la parcelle même 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 (dérogation de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

Plantation et aménagement d'espaces libres

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement (plantée de végétaux d'essences locales) formant écran.

ARTICLE 1AU 14 - CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage.

ARTICLE 1AU 15 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

et

- Pour les cas et moments où l'infiltration à la parcelle est insuffisante ou n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le rejet doit être régulé

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale.

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous-section 3d – Stationnements

ARTICLE 1AU 16 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques (stationnement et manœuvre de retournement).

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de logement :

Pour un logement nouvellement créé, il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- 2 places visiteurs par tranche de 4 logements pour les opérations créant au moins 4 logements

Les opérations d'habitat collectif devront prévoir un local sécurisé destiné au stationnement des deux roues proportionnées aux besoins de l'opération.

Il pourra être possible de diminuer, voir supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où existent ou sont prévus à proximité du ou des logements nouvellement créés des espaces de stationnement publics permettant immédiatement ou à terme un foisonnement.

Règles pour les autres constructions.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

- Pour les commerces d'une superficie inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement ;

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet devra réfléchir aux possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.



DISPOSITION APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE



1. Dispositions applicables à la zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Les zones agricoles sont dites **A** et sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exception de l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

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

Généralités

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L 111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation forestière

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », sont interdites

celles à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de Détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service avec clientèle
Hôtel
Autres hébergements touristiques
Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Equipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **exploitation agricole et forestière** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Les 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 sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Toute constructions à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place et sera combiné ou proche du bâtiment technique existant et ne pourra dépasser 200m² de surface de plancher. La distance éventuelle entre l'habitation et le bâtiment technique devra être justifiée, sans toutefois pouvoir excéder 100mètres.

Pour les constructions à destination de « **Habitation** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement – Hébergement

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions aux habitations existantes sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol de l'extension de l'habitation soit supérieure à 50 m² ;
- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m².

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du

- site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m².
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.5 m.

Bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone **A** sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination. Ils font aussi l'objet d'un cahier spécial (pièce 5.d du présent PLU).

Article L151-11 – Changement de destination :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Ces bâtiments peuvent changer de destination soit vers l'habitat, soit vers l'activité agricole ou forestière. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour ces deux destinations.

PPRN

La commune étant fortement contrainte par les aléas naturels, une consultation systématique du zonage et règlement du PPRN est fortement conseillé pour tout projet.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Des divisions parcellaires peuvent être refusées si elles conduisent à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

L'accès doit assurer la conservation du domaine public : ne pas déformer le profil normal de la route et ne pas gêner l'écoulement des eaux.

2) Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

À l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.

À l'utilisation des engins de déneigement

À la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur largeur doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

2) Assainissement des eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

4) Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

ARTICLE A 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de :

- 20 mètres par rapport à l'axe pour la RD31,
- 15 mètres par rapport à l'alignement pour les autres voies.

Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative d'une parcelle limitrophe uniquement en zone **A** ou **N**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

La construction jouxtant les limites séparatives est aussi autorisée pour :

- Les constructions s'appuyant contre des constructions précédentes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, sans dépasser la hauteur sur limite de celles-ci.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50mètres

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder **8 mètres**.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues pour :

- Rester en harmonie avec les constructions voisines,

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

Dans le cas de bâtiment à usage d'activité agricole, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'au faîtage, ne doit pas excéder **12 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- À l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE A 11 - ASPECTS EXTERIEURS

GENERALITES

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent **s'adapter à la topographie locale** et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- On cherchera l'équilibre entre les déblais et les remblais,
- L'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Toute **imitation d'une architecture étrangère** à la région est interdite, à l'exception des zones UL et UX.

En règle générale, **la restauration du bâti ancien** devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et formes des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toiture et façade).

Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Volumes et formes

Les bâtiments principaux devront respecter la volumétrie des constructions traditionnelles du Bugey : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtes reprendront le principe de la majorité des bâtiments voisins typiques.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes fonctionnelles, les baies seront rectangulaires et étirées en hauteur.

Couvertures et toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans pour les bâtiments présentant des croupes.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises, etc.) s'appuyant, ou non, contre un mur ou un bâtiment plus haut.

Les toitures terrasses seront acceptées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants, elles devront être limitées à la couverture d'un rez-de-chaussée et ne pas excéder 20% de l'emprise totale couverte.

Les toitures terrasse seront conçues de sorte à éviter la stagnation des eaux pluviales être conçues de sorte qu'elles évitent le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

Les éléments de captage de l'énergie solaire seront intégrés en toiture.

L'aspect des toitures et les teintes des matériaux de toiture doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région : rouge nuancé/brun nuancé, aspect tuile ou lauze.

Façades : matériaux et couleurs

L'emploi extérieur à nu, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les carreaux de plâtre, briques-creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.

Les façades devront avoir un aspect pierre, enduit ou bois.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade qui se rapprocheront des tons pierre ou ocre/brun locaux.

Les pierres ne doivent pas être peintes.

Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 1,80 mètres, sauf contraintes de sécurité.

Elles seront réalisées au moyen :

- d'une haie vive végétale constituée d'essences locales
- et/ou de grillages à maille rectangulaire et à montants intégrés.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder un mètre.

POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE AGRICOLE

Volumes et formes

Les bâtiments annexes ainsi que les autres éléments techniques seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal et intégrés au projet architectural d'ensemble.

Couvertures et toitures

La couverture se raccordera avec soin aux façades ; elle sera de teinte foncée et mate.

Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés dans un pan de toiture ou le volume de la construction.

Façades : matériaux et couleurs

La nature et les teintes des matériaux doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région et de l'environnement soit dans une tonalité proche de celle de la pierre locale ou ocre/brun.

L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, est interdit ainsi que les imitations de matériaux, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois.

Le bâtiment sera d'aspect pierre, béton, brique, bois, etc., ou utilisera des matériaux industriels dont la présentation sera de qualité (bardages en métal laqué, fibrociment teinté dans la masse, produits verriers, aluminium, etc.).

Clôtures

Les clôtures n'excéderont pas une hauteur maximum de 2,00 mètres, sauf contraintes de sécurité.

Elles seront réalisées au moyen :

- d'une haie vive végétale constituée d'essences locales
- et/ou de grillages à maille rectangulaire et à montants intégrés.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder un mètre.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager **des espaces non bâtis**

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Rappel des article L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme

Article L111-16

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

Article R111-23

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

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

Stockage et réutilisation de l'eau pluviale

Il est fortement recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

L'aménagement de ce stockage devra être conçu de sorte qu'il évite le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments, aménagement joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier.

Coefficient de Pleine Terre

Non règlementé

Plantation et aménagement d'espaces libres

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement (plantée de végétaux d'essences locales) formant écran.

ARTICLE A 14 - CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage.

ARTICLE A 15 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,

et

- Pour les cas et moments où l'infiltration à la parcelle est insuffisante ou n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le rejet doit être régulé

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale.

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous-section 3d – Stationnements

ARTICLE A 16 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques (stationnement et manœuvre de retournement).

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de logement :

Pour un logement nouvellement créé, il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- 2 places visiteurs par tranche de 4 logements pour les opérations créant au moins 4 logements

Les opérations d'habitat collectif devront prévoir un local sécurisé destiné au stationnement des deux roues proportionnées aux besoins de l'opération.

Il pourra être possible de diminuer, voir supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où existent ou sont prévus à proximité du ou des logements nouvellement créés des espaces de stationnement publics permettant immédiatement ou à terme un foisonnement.

Règles pour les autres constructions.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

- Pour les commerces d'une superficie inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement ;

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet devra réfléchir aux possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

5



1. Dispositions applicables en zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE :

Zone protégée en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exception de l'aménagement et l'extension des habitations existantes.

Il existe :

Un secteur Nj, correspondant à des jardins autour de l'Arène

Un secteur Np, correspondant au parc urbain de Montfalcon en centre bourg.

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

Généralités

Reconstruction d'un bâtiment détruit

Article L 111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement ;

Constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone

Dans le cas de constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée par le règlement de la zone, il ne peut être autorisé que des aménagements sans extension ni modification des volumes existants.

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », sont interdites celles à sous-destination de :

Exploitation agricole

Pour les constructions à destination de « Commerce et activités de service », sont interdites

celles à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de Détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service avec clientèle
Hôtel
Hébergement touristique
Cinéma

Pour les constructions à destination de « Equipement d'intérêt collectif et services publics », sont interdites celles à sous-destination de :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salles d'art et de spectacle
Equipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public, sauf dans le secteur **Np**

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires », sont interdites celles à sous-destination de :

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « Habitation », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Logement – Hébergement

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions aux habitations existantes sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Que l'emprise au sol de l'extension de l'habitation soit supérieure à 50 m² ;
- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que les extensions ne dépassent pas 50% de la surface de plancher de l'habitation à étendre avant l'approbation du PLU, et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 250 m².

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous réserves des conditions suivantes :

- Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Que l'emprise au sol cumulée des annexes créées après l'approbation du PLU (hors piscine) ne dépasse pas 50 m².
- Qu'elles se situent à moins de 30 mètres du bâtiment principal ;
- Que leur hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3.5 m.

Bâtiments pouvant changer de destination

Dans la zone N sont désignés sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-11 des bâtiments pouvant changer de destination.

Article L151-11 – Changement de destination :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en

zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Ces bâtiments peuvent changer de destination vers l'habitat. Ils sont alors soumis aux règles édictées ci-dessus pour cette destination.

Dans le secteur Nj, les constructions sont admises si elle respectent les conditions suivantes :

- Les constructions et installations **nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de jardins**, d'une hauteur maximale de 3,50 mètres au faitage et à condition que leur emprise au sol n'excède pas 20 m² (sans possibilité d'extension) et constituant des annexes à des habitations situées à moins de 30 mètres, même si cette habitation n'est pas classée dans le secteur Nj.
- **Les châssis et serres** pour jardins potagers d'une surface au sol n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Np, les constructions sont admises si elle respectent les conditions suivantes :

- **Les « autres équipements recevant du public »** dans la mesure où la surface totale cumulée des constructions nouvelles après approbation du PLU ne dépasse pas 400 m² d'emprise au sol.
- **Les châssis et serres** pour jardins potagers d'une surface au sol n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol.

Secteurs de zones humides notés sur le plan de zonage

Les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage doivent être strictement préservées.

Dans ces zones :

- Tous travaux de nature à perturber le bon fonctionnement de la zone humide sont interdits (remblai, drainage, affouillement et imperméabilisation des sols) sauf s'ils sont nécessaires à la restauration et à la gestion de la zone humide ;
- Les équipements et constructions de toute nature sont interdits, sauf les équipements légers et démontables nécessaires à la valorisation des zones auprès du public et aux déplacements doux.

PPRN

La commune étant fortement contrainte par les aléas naturels, une consultation systématique du zonage et règlement du PPRN est fortement conseillé pour tout projet.

SECTION I – TABLEAU RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hôtel			
Autres hébergements touristiques			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			Np
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N 3 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1) Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Des divisions parcellaires peuvent être refusées si elles conduisent à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.

Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, il pourra être demandé que le portail d'accès automobile soit aménagé de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de le franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public.

Pour dégager la visibilité dans les accès, il peut être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement.

L'accès doit assurer la conservation du domaine public : ne pas déformer le profil normal de la route et ne pas gêner l'écoulement des eaux.

2) Voirie

Les voies publiques et privées nouvellement créées doivent présenter des caractéristiques adaptées :

À l'approche et aux manœuvres des véhicules de secours, en particulier des moyens de lutte contre l'incendie.

À l'utilisation des engins de déneigement

À la collecte des ordures ménagères.

De plus, leur largeur doit permettre le croisement de deux véhicules, sauf dans le cas de voiries conçues pour être à sens unique.

Il peut être admis des voies en impasse, aménagées dans leur partie terminale lorsqu'il est nécessaire de permettre à des véhicules de service de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

2) Assainissement des eaux usées

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est admis. Il sera réalisé en fonction de l'étude du zonage d'assainissement, et devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées d'origine autre que domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et devra éventuellement être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics peuvent justifier de l'interdiction de constructions et installations de toute nature » (article R151-31)

Du fait des dysfonctionnements observés sur le réseau d'assainissement collectif de la commune (trop plein d'eau claire déversé dans le réseau), les conditions sanitaires nécessaires à l'encadrement des constructions ne sont pas parfaitement réunies. Des travaux sur le réseau ont été programmés dans le Schéma Direction d'Assainissement de la CCBS.

Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 sur le plan de zonage, les autorisations d'urbanisme pourront être interdites en application de l'article R151-34-1° du code de l'urbanisme, en attente de la réalisation des travaux de mise en conformité.

3) Défense incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations ne peuvent être autorisés que s'ils disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation aux constructions voisines. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués.

Les points d'eau incendie sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses voire complémentaires tels que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Ces solutions doivent être agréées par les services de secours.

4) Électricité et télécommunication

Dans un souci de préservation des valeurs patrimoniales et des équilibres paysagers, les réseaux câblés (électricité, télécommunications...) sur la parcelle du projet doivent être établis en souterrain, sauf à démontrer que cela n'est techniquement pas réalisable.

ARTICLE N 5 - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les aménagements doivent prévoir la mise en place de fourreaux afin d'assurer la desserte par des réseaux de communication électronique de l'ensemble des bâtiments projetés ou réhabilités.

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le retrait minimum est de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement.

Un retrait inférieur peut être autorisé dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments annexes tels que garage de véhicules dont la hauteur sur la rue n'excède pas 3,50 mètres,
- Lorsque la topographie du terrain le justifie,
- Lorsque la construction est édifiée en bordure d'une emprise publique ou privée qui ne constitue pas une voie habituellement ouverte à la circulation automobile.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative d'une parcelle limitrophe uniquement en zone **A** ou **N**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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.

La construction jouxtant les limites séparatives est aussi autorisée pour :

- Les constructions s'appuyant contre des constructions précédentes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin, sans dépasser la hauteur sur limite de celles-ci.

Des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour des extensions, des aménagements et/ou des surélévations de bâtiments existants eux-mêmes non conformes à ces règles,
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre, sur l'emprise des fondations antérieures,
- Pour des raisons de difficultés topographiques particulières,
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,50mètres

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas excéder **8 mètres**.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être obtenues pour :

- Rester en harmonie avec les constructions voisines,

Toutefois, dans le secteur Nj, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant avant terrassement jusqu'au faîtage, ne doit pas excéder **4 mètres**.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux dépassements ponctuels dus aux exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ;
- À l'aménagement, l'extension ou la reconstruction de bâtiments existants dépassant la hauteur maximale autorisée dans la zone.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE N 11 - ASPECTS EXTERIEURS

Généralités

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'une manière générale, les constructions doivent **s'adapter à la topographie locale** et au sol naturel.

- Les accès principaux seront établis au plus près du niveau du terrain naturel,
- On cherchera l'équilibre entre les déblais et les remblais,
- L'adaptation au sol se fera par un jeu de terrasses parallèles aux courbes de niveau.

Toute **imitation d'une architecture étrangère** à la région est interdite, à l'exception des zones UL et UX.

En règle générale, **la restauration du bâti ancien** devra s'effectuer dans les règles de l'art qui ont présidé à son édification et respectera les caractéristiques de l'architecture traditionnelle du Bugey (matériaux et formes de toitures, matériaux de façade, distribution et formes des percements, aspect des menuiseries extérieures).

Les constructions dont les caractéristiques ne sont pas conformes aux règles édictées dans le présent règlement pourront être restaurées ou connaître une extension à l'identique (toiture et façade).

Volumes et formes

Les bâtiments principaux devront respecter la volumétrie des constructions traditionnelles du Bugey : la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages reprendront le principe de la majorité des bâtiments voisins typiques.

Pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes fonctionnelles, les baies seront rectangulaires et étirées en hauteur.

Couvertures et toitures

Les constructions seront couvertes d'une toiture à deux pans ou à combinaison de plusieurs pans pour les bâtiments présentant des croupes.

Les toitures à un seul pan sont autorisées sur les bâtiments de faible volume (constructions, annexes, garages, remises, etc.) s'appuyant, ou non, contre un mur ou un bâtiment plus haut.

Les toitures terrasses seront acceptées comme élément de liaison entre deux bâtiments plus importants, elles devront être limitées à la couverture d'un rez-de-chaussée et ne pas excéder 20% de l'emprise totale couverte. Les toitures terrasse seront conçues de sorte à éviter la stagnation des eaux pluviales être conçues de sorte qu'elles évitent le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

Les éléments de captage de l'énergie solaire seront intégrés en toiture.

L'aspect des toitures et les teintes des matériaux de toiture doivent se rapprocher de celles des matériaux traditionnels de la région : rouge nuancé/brun nuancé, aspect tuile ou lauze.

Façades : matériaux et couleurs

L'emploi extérieur à nu, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les carreaux de plâtre, briques-creuses, parpaings et agglomérés de ciment est interdit.

Les façades devront avoir un aspect pierre, enduit ou bois.

L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade qui se rapprocheront des tons pierre ou ocre/brun locaux.

Les pierres ne doivent pas être peintes.

Clôtures

Les clôtures sur emprise publique doivent être constituées :

- Soit d'un mur en pierre brute ou en maçonnerie enduite,
- Soit d'un muret qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, bois, etc.),
- Soit par du grillage en limite séparative,
- Soit seulement d'une haie végétale constituées d'essences locales.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas en cas de continuité d'une clôture existante.

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètres sur les voies publiques, sauf pour les clôtures en pierre brute ou maçonnerie enduite qui pourront avoir une hauteur de 2 mètres

La hauteur totale des ouvrages de clôture ne devra pas dépasser 2 mètres en limites séparatives.

Les murs de soutènement doivent être traités comme des murs de clôture et s'harmoniser avec la construction principale.

La clôture intégrera les accessoires (coffrets de branchement, boîte aux lettres, etc.).

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Si un ouvrage de soutènement existant avant l'approbation du PLU, implanté en limite des emprises du domaine public, constitue le support d'une clôture, son édification est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage et peut faire l'objet d'une convention. La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder un mètre.

Dispositions particulières aux bâtiments existants

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

Recherche architecturale

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager **des espaces non bâtis**

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Rappel des article L111-16 et R111-23 du code de l'urbanisme

Article L111-16

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

Article R111-23

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

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

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

Stockage et réutilisation de l'eau pluviale

Il est fortement recommandé de prévoir un stockage des eaux pluviales. Ces eaux stockées sont réservées à des usages non alimentaires et non liés à l'hygiène corporelle. Ce stockage doit être conçu pour éviter tout risque d'interconnexion avec le réseau d'eau potable.

L'aménagement de ce stockage devra être conçu de sorte qu'il évite le développement de gîtes larvaires favorables à la prolifération du moustique tigre.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes, notamment tout groupement végétal présentant un intérêt paysager, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations réalisées sont constituées d'essences locales ; le mélange des essences est recommandé sur le plan des couleurs et des formes, sur le choix des espèces caduques ou persistantes, florifères ou non, notamment pour les haies constituant les clôtures.

Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments, aménagement joint à la demande de permis de construire de cet ensemble. Des écrans végétaux pourront être préconisés en complément d'un traitement architectural de qualité.

Les espaces visibles depuis la voie publique doivent être traités avec un soin particulier.

Coefficient de Pleine Terre

Non règlementé.

Plantation et aménagement d'espaces libres

En matière de plantation et d'aménagement d'espaces libres, les prescriptions sont les suivantes :

Si les bâtiments ou installations sont de nature, par leur volume ou leur couleur, à compromettre le caractère des lieux avoisinants, la plantation d'écrans végétaux peut être prescrite.

Les dépôts permanents disposés à l'air libre sont masqués par une marge d'isolement (plantée de végétaux d'essences locales) formant écran.

ARTICLE N 14 - CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans les secteurs concernés par des corridors écologiques, les clôtures devront être conçues de sorte qu'elles ne soient pas un obstacle à la petite faune. Un espace entre le bas de la clôture devra être préservé ou le maillage devra permettre le passage.

ARTICLE N 15 - GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement.

Les eaux pluviales seront :

- De façon privilégiée : absorbées sur le terrain,
- et**
- Pour les cas et moments où l'infiltration à la parcelle est insuffisante ou n'est pas réalisable techniquement : dirigées, après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales. Le rejet doit être régulé

Ces dispositifs adaptés à la nature des sols doivent être définis et réalisés pour assurer l'infiltration ou la rétention sur place des eaux de ruissellement correspondantes à une pluie de fréquence décennale.

A défaut d'une étude précise et annexée à la demande d'autorisation du droit des sols, lorsque la rétention est nécessaire, le rejet du bassin doit être régulé avec un débit de fuite de 2 litres par seconde.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales lorsqu'ils sont en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et d'arbustes.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Sous-section 3d – Stationnements

ARTICLE N 16 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles sera dimensionné au regard des besoins engendrés par la (ou les) activité(s) concernée(s). Il doit être assuré en dehors des voies publiques (stationnement et manœuvre de retournement).

Règle particulière pour les constructions à sous-destination de logement :

Pour un logement nouvellement créé, il est exigé au minimum :

- 2 places par logement
- 2 places visiteurs par tranche de 4 logements pour les opérations créant au moins 4 logements

Les opérations d'habitat collectif devront prévoir un local sécurisé destiné au stationnement des deux roues proportionnées aux besoins de l'opération.

Il pourra être possible de diminuer, voir supprimer l'exigence de places de stationnement, dans la mesure où existent ou sont prévus à proximité du ou des logements nouvellement créés des espaces de stationnement publics permettant immédiatement ou à terme un foisonnement.

Règles pour les autres constructions.

Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités.

- Pour les commerces d'une superficie inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement ;

Dans tous les cas et en particulier pour les projets à usage d'activité, d'équipements, de service ou de commerce, le porteur de projet devra réfléchir aux possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.



GLOSSAIRE



Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie*, publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère :

Saillie* verticale d'une façade*, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLUi, l'alignement doit être entendu comme correspondant aussi bien à la limite entre :

- Le domaine public routier et les propriétés privées riveraines ;
- Les emprises publiques* et les propriétés privées riveraines ;
- Un emplacement réservé à vocation de voie ou emprise publique et les propriétés privées riveraines ;
- Les voies* privées et les propriétés privées riveraines.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure 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.

(Lexique national d'urbanisme)

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur sous couronne à maturité.

La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte (cf. catalogues pépiniéristes, etc.)

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol définit la superficie maximum du tènement ou de la parcelle qui peut recevoir un volume construit. Un coefficient de 0,3 indique que 30% seulement de la parcelle ou du tènement peut recevoir un volume construit.

Contigu :

Des constructions* ou terrains sont contigus lorsqu'une façade*, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, une pergola, un porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Domaine public :

Ensemble des biens appartenant à une personne publique et qui sont affectés soit à l'usage direct du public, soit à un service public dès lors qu'ils sont aménagés afin de permettre l'exécution des missions de ce service.

Égout de toiture :

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit, à l'opposé du faitage. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

(Lexique national d'urbanisme)

Emprises publiques :

Les emprises publiques correspondent aux espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies* publiques. Elles font ainsi référence, de façon non exhaustive, aux places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, équipements publics, etc.

Espaces boisés classés (EBC) :

Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement. Au niveau des EBC sont interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace de pleine terre :

Un espace ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable à 100 % ;

- Sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- Il doit recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

(Lexique national d'urbanisme)

Façade / pignon :

La façade caractérise chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles se distinguent le plus souvent en une façade principale, une façade arrière et des façades latérales, communément appelées pignons. Le terme de façade principale s'entend ici comme caractérisant la façade la plus proche des emprises ou voies* desservant la construction* ou sur laquelle s'ouvre l'entrée principale.

Front bâti :

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres), à l'alignement* ou suivant un léger recul*, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou l'emprise (place, etc.).

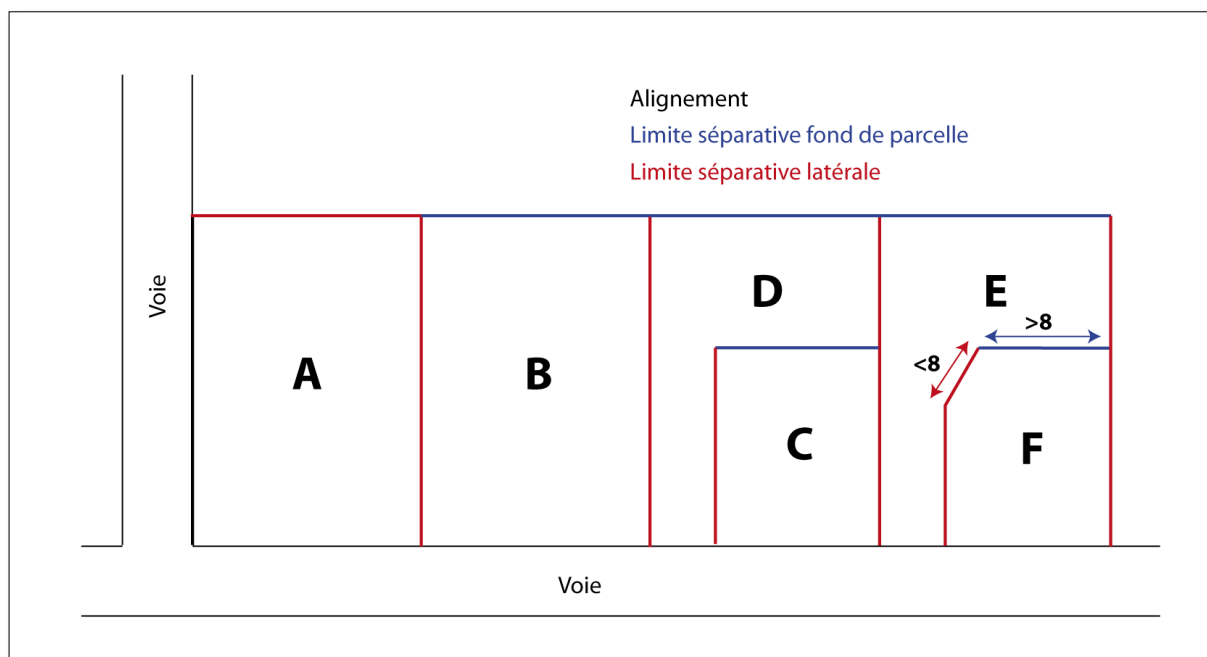
Limite séparative :

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière*, hormis celle la séparant de l'alignement*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

En se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie, y compris les éventuels décrochements.

Les limites séparatives de fond de parcelle sont celles qui sont délimitées à leurs extrémités par une limite séparative latérale. Ainsi, dans le cas où le terrain d'assiette est longé par plusieurs voies*, cette disposition ne s'applique pas.



Mutualisation du stationnement :

Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site ou au sein d'une même construction.

Plan de prévention des risques d'inondation

Le PPRI est établi sous la responsabilité du préfet. Il permet de délimiter les zones à risques (inondation) et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires. Il s'impose en tant que servitude d'utilité publique. En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique.

Récupération des eaux pluviales : consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel ou au réseau. **Attention : ces dispositifs ne sont pas des dispositifs de rétention.**

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non un changement de destination.

Rétention des eaux pluviales : vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini.

Sol ou terrain naturel :

Le sol ou terrain naturel est celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction* avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation (délais ou remblais), même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Stationnements automobiles :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès*.

Surface de plancher :

R111-22 Code Urbanisme :

La surface de plancher de la construction* est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couverts, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale d'une construction* pouvant accepter une pente inférieure à 4 %.

Voies / voiries :

Les voies comprennent les espaces publics et privés, affectés à tous types de déplacements (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les circulations autonomes, spécifiquement dédiés aux modes actifs (piéton, vélo, ...) et présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.