Septembre 2026

Révision du PLU
Approbation

4.e. Règlement

BELIGNEUX (01)

PROCEDURE	DATE
Révision du PLU prescrite par délibérations du	**1er février 2021**
Projet approuvé par délibération du conseil municipal le Abrogeant la délibération du 9 mars 2026	**7 septembre 2026**

MOSAÏQUE ENVIRONNEMENT
Conseil & Expertise

Rédaction : Richard Benoit

Cartographie : Étienne POULACHON

Photographie de couverture : Mosaïque Environnement

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

DISPOSITIONS GENERALES 1

PREAMBULE **3**

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 3

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE 4

RAPPEL DU DROIT DES TIERS 6

ORGANISATION DU REGLEMENT 6

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES **7**

DISPOSITIONS PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA **11**

CARACTÈRE DE LA ZONE 11

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 12

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 16

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 18

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAP **29**

CARACTÈRE DE LA ZONE 29

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 30

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 33

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 35

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB **45**

CARACTÈRE DE LA ZONE 45

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 46

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 51

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 53

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM **63**

CARACTÈRE DE LA ZONE 63

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 64

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 68

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 70

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE **81**

CARACTÈRE DE LA ZONE 81
SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 82
SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 85
SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 87
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US 95
CARACTÈRE DE LA ZONE 95
SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 96
SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 99
SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 100
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 107
CARACTÈRE DE LA ZONE 107
SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 108
SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 112
SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 114

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU 121

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 123
CARACTÈRE DE LA ZONE 123
SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 124
SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 127
SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 129
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX 139
CARACTÈRE DE LA ZONE 139
SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 140
SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 143
SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 145

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 153

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 155
CARACTÈRE DE LA ZONE : 155
SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 156
SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 161

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 163

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..175

DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE N 177

CARACTÈRE DE LA ZONE : 177

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL 178

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 183

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 185

NUANCIER 195

GLOSSAIRE 201

DISPOSITIONS GENERALES

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 **BELIGNEUX**.

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.

Servitude d'utilité publique

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier de PLU,

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 commune 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 à urbaniser (**AU**), 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.

Ces zones comportent le cas échéant des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ; y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont la liste est jointe au plan de zonage.

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 de centre équipé (La Valbonne)

     Elle comprend deux secteurs :
     1. **UAz2** qui correspond à un périmètre de risque d'une activité ;
     2. **UAz3** qui correspond au périmètre de risque de l'activité Ceregrain.

   - La zone **UAp** : zone de centre ancien patrimonial (Béligneux et Châtnes) ;

   - La zone **UB** : zone périphérique pavillonnaire ;

     Elle comprend trois secteurs :
     1. **UBe** qui correspond zones éloignées pavillonnaires périphérique de centre ancien (Béligneux et Châtnes)
     2. **UBnd** qui correspond à une zone éloignée pavillonnaire non densifiable

   - La zone **UM** : zone urbaine du camp militaire ;

     Elle comprend deux secteurs :
     1. **UMa,** zone urbaine du camp militaire avec mixité fonctionnelle
     2. **UBMb** zone urbaine du camp militaire avec dominante d'habitat

   - La zone **UE**: zone réservée aux équipements ;

   - La zone **UX** : zone destinée à l'accueil d'activités économiques ;

     Elle comprend deux secteurs :
     1. **UXe** qui correspond à une activité de piste automobile
     2. **UXz3** destinée à l'accueil d'activités située dans le périmètre de Cérégrain

2. **Les zones à urbaniser** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérés au plan par l'indice correspondant est :
   - La zone **1AU** : zone future d'urbanisation ;
   - La zone **1AUx** : zone future d'urbanisation à vocation principale d'activité.

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, qui comprend :
     - Un secteur **Ac**, identifiant une zone de protection des captages d'eau.

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, qui comprend :

     Elle comprend six secteurs :
     1. **Nc** secteur où se trouvent les cimetières de Béligneux et Chânes
     2. **Njp** secteur de jardins partagés
     3. **NL** secteur d'équipements sportifs et de loisirs
     4. **NLm** secteur d'équipements sportifs et de loisirs dans le camp militaire
     5. **NM** secteur naturel dans le camp militaire
     6. **Nr** STECAL où se trouve une activité de restaurant
     7. **Ns** secteur destiné à des aménagements d'aire de stationnement

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 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.
- **Des éléments naturels repérés au titre de l'article L151-23°,** qui doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement.
- **Des Espaces Boisés Classés**
- **Les périmètres de protection de captages.** - L'implantation des captages d'eau potable et des périmètres de protection est précisée sur la figure 4 page 9 du Schéma Directeur d'Assainissement Communal. Les périmètres de protection ont

été déclarés d'Utilité Publique par Arrêté Préfectoral du 22 juin 2000. Ces captages sont protégés par des périmètres de protection. Ils sont au nombre de 3. Ils interdisent toutes les utilisations du sol non conformes au captage d'eau potable.

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 nuancier et d'un glossaire.

Dispositions générales applicables à toutes les zones

Les éléments suivants constituent le règlement du PLU de la commune de BELIGNEUX

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 – Aout 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. »

DISPOSITIONS PARTICULIERES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNE

Les servitudes d'utilité publiques

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

AS1 : Servitudes attachées à la protection des eaux potables

AR6 : Servitudes aux abords des champs de tir ;

I4 : Servitudes relatives à l'établissement des lignes électriques aériennes ou souterraines ;

PT2 : Servitudes relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et réception contre les obstacles ;

T1 : Servitudes relatives aux chemins de fer

T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodrome Pérouges – Meximieux)

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

Aléa de retrait et de gonflement des argiles

Pour une bonne prise en compte du risque, il est rappelé que Le site Géorisques, édité par le ministère du Développement durable et conçu parle 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.

Le BRGM qualifie de faible l'exposition au « retrait/gonflement » des argiles pour le territoire communal

Aléa sismique

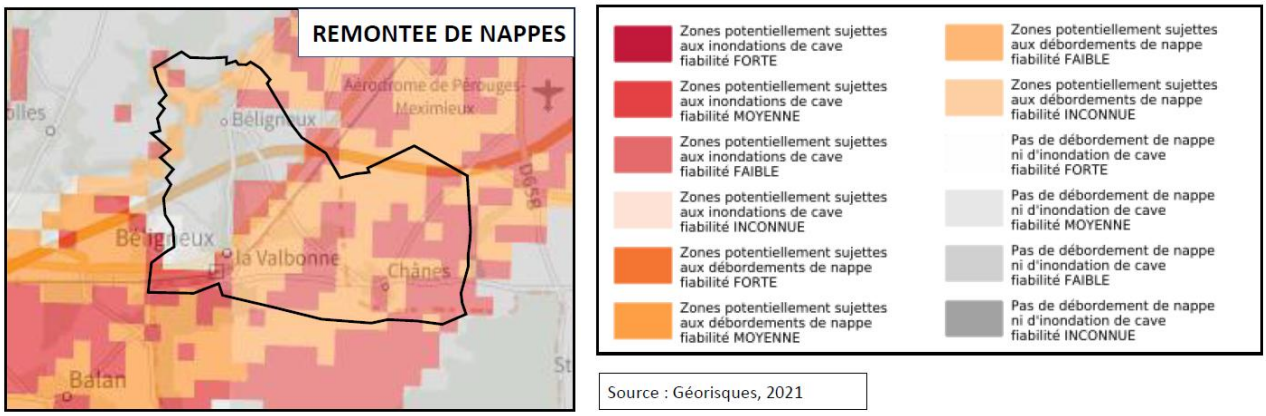
L'aléa sismique est de 3 sur l'ensemble du territoire communal, ce qui correspond à une sismicité modérée.

Remontée de nappe

Lorsqu'une nappe souterraine est à un niveau haut (recharge naturelle de la nappe par les pluies supérieure à la moyenne) et que des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol.

La zone non saturée habituellement est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe. Plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable. Le BRGM a ainsi établi des cartes de sensibilité aux remontées de nappes à l'échelle départementale, elle est présentée ci-dessous.

La commune de Béligneux présente des risques potentiels de remontée de nappes sur toute la plaine de l'Ain ainsi que dans le vallon du Merdanson.



Source : Géorisques, 2021

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

2

Dispositions applicables à la zone UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UA** englobe les quartiers constituant le noyau dense de l'espace urbain de La Valbonne. Sa fonction principale est l'habitat.

Il s'agit d'une zone multifonctionnelle comprenant aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

L'urbanisation est dense et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu ou semi continu et à l'alignement des voies.

Elle comprend deux secteurs :

1. **UAz2** qui correspond à un périmètre de risque d'une activité ;
2. **UAz3** qui correspond au périmètre de risque de l'activité Ceregrain.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones UA, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

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 primaire, secondaire et tertiaire », sont interdites celles à sous-destination de :

Entrepôt

Pour les aménagements

* Les terrains de camping
* Les parcs résidentiels de loisirs
* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

Pour le secteur UAz2

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de :

- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone, sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,
- la reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Pour le secteur UAz3

La présence du silo de céréales, exploité par la société CEREGRAIN et situé route de la Gare à La Valbonne, engendre une zone à risques technologiques de 50 mètres. La délivrance

de l'autorisation d'exploiter un silo est subordonnée à l'éloignement des capacités de stockage et des tours d'élévation par rapport :

- aux habitations,
- aux immeubles occupés par des tiers,
- aux immeubles de grande hauteur,
- aux établissements recevant du public,
- aux voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour,
- aux voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs,
- aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Sont seuls autorisés :

- les aménagements liés à l'activité du silo de céréales,
- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, les modifications des bâtiments n'entraînant pas l'augmentation du nombre d'habitant.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activité de service avec clientèle

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affection principale.

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affection principale.

Linéaire de sauvegarde des commerces (article 151-16)

A l'intérieur du linéaire de sauvegarde des commerces repéré sur le plan de zonage, s'applique la prescription suivante :

Dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à destination de « commerce – activités de services » en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à destination de « commerce – activités de services » au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment avec conservation d'une vitrine sur rue lorsque celle-ci existait.

Dans le cas où une surface commerciale est restée inexploitée pendant cinq ans, le changement de destination peut être autorisé. Cette période de cinq ans est calculée à partir de la date de la cessation d'activité.

Toutefois, dans le cas de commerces ayant cessé leur activité avant l'opposabilité du présent PLU, cette période de cinq ans est calculée à partir de l'opposabilité du présent PLU.

Zone de projet d'aménagement global :

Pour une période maximum de 5 ans à partir de la date d'approbation de la révision du PLU, dans la zone d'étude instituée au titre de l'article L151-41 – 5° et située place de la Valbonne et place du marché, sont interdites les nouvelles constructions ou installations dont l'emprise au sol dépasse une superficie de 5 m2.

L'extension limitée d'une construction existante est autorisée dans la mesure où elle ne dépasse pas 5% de l'emprise au sol de la construction existante.

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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
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

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

La voie d'accès privée ou publique, si elle fait plus de 40 mètres :

* Pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres.
* Pour plus de 1 logement cette largeur doit être de 6 mètres.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés". Dans le cas où la voie serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, la largeur minimum de la chaussée est de 6 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 18 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

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 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

a. La construction projetée prolonge ou complète un alignement de constructions

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques peut se faire à l'alignement ou selon un retrait de 5 mètres au maximum.

b. La construction projetée est isolée

Elle doit être implantée avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite est autorisée, sinon les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **4 mètres** (cf. croquis en annexe).

Les piscines sont autorisées si la distance du bord de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative est au minimum de **2 mètres**.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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 est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

Les constructions ne doivent pas excéder 4 niveaux, soit le rez-de-chaussée + 3 étages, sans pouvoir dépasser une hauteur de 10,5 mètres mesurée à l'égout des toitures.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Cas particulier du secteur UAz2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit.

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

ARTICLE UA 11 ASPECTS EXTERIEURS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui pourront ne pas s'appliquer à de petits éléments ou annexes comme des vérandas, des verrières, des carports, des annexes préfabriquées en bois ... etc, lorsque celles-ci s'intègrent dans le paysage bâti environnant.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment, on veillera aux proportions des ouvertures, à l'aspect des toitures et des façades dans le respect du bâtiment existant. Ce principe de respect du bâtiment ne doit pas être compris comme une règle de « mimétisme ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui a été fait avant, mais de s'en inspirer en conservant une partie des éléments constitutifs de l'identité du bâtiment existant.

Implantation et volumes

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. (pas en zone A)

Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les forgets (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ;

Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge ou rouge/brun, éventuellement nuancée. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires doivent suivre la pente de toiture en limitant l'effet de superstructures surajoutées. Ils seront positionnés en respectant des figures géométriques simples en accord avec la toiture.

En cas de pose sur toiture terrasse, ils devront être peu visibles depuis le sol (ils pourront être cachés par les acrotères, par exemple.

Elements de surface (façades et ouverture en façade)

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

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade. Pour les enduits de façade on respectera les teintes du nuancier en annexe du présent règlement.

En cas de réhabilitation, lorsque des volets bois sont existants, il pourra être demandé de les conserver ou les remplacer à l'identique.

La mise en œuvre de volets roulants doit être invisible. Dans tous les cas le coffre de volet roulant doit être en retrait du nu de la façade. Il peut être habillé d'un lambrequin.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Dispositions particulières

- **Construction pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

Pour des bâtiments à usage d'équipements collectif ou public, il peut être imaginé la mise en œuvre de pente, matériaux ou ouvertures en toitures différentes.

- **Bâtiments existants**

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

ARTICLE UA 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

Rappel du code de l'urbanisme

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

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

ARTICLE UA 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Pour tout aménagement ou piscine à construire, la réalisation d'espaces verts est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voies et les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface comprendra 50 % minimum d'espaces verts ou d'aires de jeux d'un seul tenant. Pourront aussi y être comptés des mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être comptés dans la surface).

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE UA 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

<u>L151-23 – Pelouses sèches</u>

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

<u>Espaces boisés classés</u>

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE UA 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

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.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les logements nouvellement créés, Il est exigé un minimum de

1,5 place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.D.P. supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 120 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules…).

Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues, motorisés ou non, proportionné aux besoins de l'opération.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué en deçà de la règle ci-dessus.

Pour les constructions à usage d'Hotels, équipements collectifs, restauration

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 est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Dispositions spécifiques

Dans cette zone, pour les constructions relevant des sous-destination « artisanat – commerce de détail » et « activités de service avec clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Dispositions applicables à la zone UAp

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UAp** correspond aux centres anciens de Béligneux et de Châtnes. Sa fonction principale est l'habitat.

Il s'agit d'une zone anciennement multifonctionnelle susceptible de comprendre encore quelques commerces, des services et des activités non nuisantes.

L'urbanisation est dense et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu ou semi continu et à l'alignement des voies.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones Ub, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAp 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

Cinéma

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

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les terrains de camping
* Les parcs résidentiels de loisirs
* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

ARTICLE UAp 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat et commerce de détail - Activité de service avec clientèle

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la

sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affection principale.

A condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 120 m².

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiées à la vente en ligne

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affection principale.

RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	UAp		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			< 120 m2 SDP
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			< 120 m2 SDP
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UAp 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

La voie d'accès privée ou publique, si elle fait plus de 40 mètres :

* Pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres.
* Pour plus de 1 logement cette largeur doit être de 6 mètres.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés". Dans le cas où la voie serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, la largeur minimum de la chaussée est de 6 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 18 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE UAp 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

ARTICLE UAp 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 UAp 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

a. La construction projetée prolonge ou complète un alignement de constructions

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques peut se faire à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

b. La construction projetée est isolée

Elle doit être implantée avec un retrait d'au moins 4 mètres de l'alignement.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- L'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UAp 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **4 mètres** (cf. croquis en annexe).

Les piscines sont autorisées si la distance du bord de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative est au minimum de **2 mètres**.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementée.

ARTICLE UAp 9 EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone est limité à 0,30.

ARTICLE UAp 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE UAp 11 ASPECTS EXTERIEURS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui pourront ne pas s'appliquer à de petits éléments ou annexes comme des vérandas, des verrières, des carports, des annexes préfabriquées en bois ... etc, lorsque celles-ci s'intègrent dans le paysage bâti environnant.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment, on veillera aux proportions des ouvertures, à l'aspect des toitures et des façades dans le respect du bâtiment existant. Ce principe de respect du bâtiment ne doit pas être compris comme une règle de « mimétisme ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui a été fait avant, mais de s'en inspirer en conservant une partie des éléments constitutifs de l'identité du bâtiment existant.

Implantation et volumes

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. (pas en zone A)

Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les forgets (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ;

Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge ou rouge/brun, éventuellement nuancée. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites, sauf si elles sont végétalisées.

Les panneaux solaires doivent suivre la pente de toiture en limitant l'effet de superstructures surajoutées. Ils seront positionnés en respectant des figures géométriques simples en accord avec la toiture.

En cas de pose sur toiture terrasse, ils devront être peu visibles depuis le sol (ils pourront être cachés par les acrotères, par exemple.

Elements de surface (façades et ouverture en façade)

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

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

Les façades présenteront un aspect :

- Soit enduit
- Soit pierre
- Soit bois

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade. Pour les enduits de façade on respectera les teintes du nuancier en annexe du présent règlement.

En cas de réhabilitation, lorsque des volets bois sont existants, il pourra être demandé de les conserver ou les remplacer à l'identique.

La mise en œuvre de volets roulants doit être invisible. Dans tous les cas le coffre de volet roulant doit être en retrait du nu de la façade. Il peut être habillé d'un lambrequin.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Dispositions particulières

- **Construction pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

Pour des bâtiments à usage d'équipements collectif ou public, il peut être imaginé la mise en œuvre de pente, matériaux ou ouvertures en toitures différentes.

- **Bâtiments existants**

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

ARTICLE UAp 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

Rappel du code de l'urbanisme

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

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

ARTICLE UAp 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Pour tout aménagement ou piscine à construire, la réalisation d'espaces verts est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voies et les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface comprendra 50 % minimum d'espaces verts ou d'aires de jeux d'un seul tenant. Pourront aussi y être comptés des mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être comptés dans la surface).

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE UAp 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

<u>L151-23 – Pelouses sèches</u>

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

<u>Espaces boisés classés</u>

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE UAp 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

ARTICLE UAp 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.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les logements nouvellement créés, Il est exigé un minimum de

1,5 place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.D.P. supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 120 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules…).

Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues, motorisés ou non, proportionné aux besoins de l'opération.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué en deçà de la règle ci-dessus.

Pour les constructions à usage d'Hotels, équipements collectifs, restauration

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 est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Dispositions spécifiques

Dans cette zone, pour les constructions relevant des sous-destination « artisanat – commerce de détail » et « activités de service avec clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Dispositions applicables à la zone UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UB** englobe les quartiers plus récents (après 1970) de forme généralement pavillonnaire situées en périphérie des trois pôles urbains de La Valbonne, Béligneux et Chânes.

Il s'agit d'une zone très fortement à dominante d'habitat.

Elle comprend deux secteurs :

1. **UBe** qui correspond zones éloignées pavillonnaires périphérique de centre ancien (Béligneux et Chânes)
2. **UBnd** qui correspond à une zone éloignée pavillonnaire non densifiable

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones UB, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

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

Et, en plus, dans le secteur UBe

Cinéma

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

Entrepôt

Et, en plus, dans le secteur UBe

Centre de congrès et d'exposition

Pour les aménagements

* Les terrains de camping
* Les parcs résidentiels de loisirs
* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

Pour le secteur UBnd

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de :

- les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics
- l'extension et les annexes aux habitations existantes.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Artisanat - commerce

Dans le secteur UBe :

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affection principale.

A condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 120 m².

Activité de service avec clientèle

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affection principale.

De plus, dans le secteur UBe, leur surface de plancher ne dépasse pas 120 m².

Pour les constructions à destination de « **Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Industrie – Cuisine dédiée à la vente en ligne

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affection principale.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Certains secteurs de la zone UB font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les constructions et aménagements futurs devront aussi respecter un principe de compatibilité avec les principes exposé dans le document « 3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation » du présent règlement.

Périmètre de Protection des puits de captage

Certains secteurs de la zone UB sont situés à l'intérieur des périmètres de protection des puits de captage (indiqués sur le plan de zonage) ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'un arrêté préfectoral limitant certains aménagements ou constructions.

Il convient donc dans ce cas de se reporter aux arrêtés préfectoraux concernant, d'une part la source de la Pyre et le puits de Chênes et d'autre part le puit de la Garine, qui sont donnés dans le document **A1** « Liste des servitudes d'utilité publique » qui fait partie des annexes au présent PLU.

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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

	UBe		
	INTERDIT	**AUTORISÉS**	**ADMIS SOUS CONDITIONS**
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			< 120 m2 SDP
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			< 120 m2 SDP
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

	Ubnd		
	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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
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

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

La voie d'accès privée ou publique, si elle fait plus de 40 mètres :

* Pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres.
* Pour plus de 1 logement cette largeur doit être de 6 mètres.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés". Dans le cas où la voie serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, la largeur minimum de la chaussée est de 6 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 18 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

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 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite est autorisée, sinon les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **4 mètres** (cf. croquis en annexe).

Les piscines sont autorisées si la distance du bord de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative est au minimum de **2 mètres**.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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 est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE UB 11 ASPECTS EXTERIEURS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui pourront ne pas s'appliquer à de petits éléments ou annexes comme des vérandas, des verrières, des carports, des annexes préfabriquées en bois ... etc, lorsque celles-ci s'intègrent dans le paysage bâti environnant.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment, on veillera aux proportions des ouvertures, à l'aspect des toitures et des façades dans le respect du bâtiment existant. Ce principe de respect du bâtiment ne doit pas être compris comme une règle de « mimétisme ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui a été fait avant, mais de s'en inspirer en conservant une partie des éléments constitutifs de l'identité du bâtiment existant.

Implantation et volumes

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. (pas en zone A)

Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les forgets (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ;

Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge ou rouge/brun, éventuellement nuancée. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires doivent suivre la pente de toiture en limitant l'effet de superstructures surajoutées. Ils seront positionnés en respectant des figures géométriques simples en accord avec la toiture.

En cas de pose sur toiture terrasse, ils devront être peu visibles depuis le sol (ils pourront être cachés par les acrotères, par exemple.

Elements de surface (façades et ouverture en façade)

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

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade. Pour les enduits de façade on respectera les teintes du nuancier en annexe du présent règlement.

En cas de réhabilitation, lorsque des volets bois sont existants, il pourra être demandé de les conserver ou les remplacer à l'identique.

La mise en œuvre de volets roulants doit être invisible. Dans tous les cas le coffre de volet roulant doit être en retrait du nu de la façade. Il peut être habillé d'un lambrequin.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Dispositions particulières

- **Construction pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

Pour des bâtiments à usage d'équipements collectif ou public, il peut être imaginé la mise en œuvre de pente, matériaux ou ouvertures en toitures différentes.

- **Bâtiments existants**

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

ARTICLE UB 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

Rappel du code de l'urbanisme

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

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

ARTICLE UB 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Pour tout aménagement ou piscine à construire, **la réalisation d'espaces verts de 50 % minimum du tènement** faisant l'objet de l'aménagement est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voies et les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface comprendra 50 % minimum d'espaces verts ou d'aires de jeux d'un seul tenant. Pourront aussi y être comptés des mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être comptés dans la surface).

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE UB 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

L151-23 – Pelouses sèches

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

Espaces boisés classés

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE UB 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

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.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les logements nouvellement créés, Il est exigé un minimum de

1,5 place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.D.P. supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 120 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules…).

Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues, motorisés ou non, proportionné aux besoins de l'opération.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué en deçà de la règle ci-dessus.

Pour les constructions à usage d'Hotels, équipements collectifs, restauration

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 est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Dispositions spécifiques

Dans cette zone, pour les constructions relevant des sous-destination « artisanat – commerce de détail » et « activités de service avec clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Dispositions applicables à la zone UM

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UM** correspond à la zone urbaine du camp mlilitaire.

Elle comprend deux secteurs :

1. **UMa,** zone urbaine du camp militaire avec mixité fonctionnelle
2. **UBMb** zone urbaine du camp militaire avec dominante d'habitat

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones UM, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UM 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 :

Artisanat – Commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de service avec clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma

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

Uniquement dans le secteur UMb

Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salle d'art et de spectacle

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », 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 terrains de camping
* Les parcs résidentiels de loisirs
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane

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

ARTICLE UM 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Pour toutes les constructions et aménagements admis :

Ils sont autorisés dans la mesure où ils sont liés aux activités militaires et au logements du personnel militaire.

RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	UMa		
	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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

	UMb		
	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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UM 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

La voie d'accès privée ou publique, si elle fait plus de 40 mètres :

* Pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres.
* Pour plus de 1 logement cette largeur doit être de 6 mètres.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés". Dans le cas où la voie serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, la largeur minimum de la chaussée est de 6 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 18 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE UM 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

ARTICLE UM 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 UM 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UM 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite est autorisée, sinon les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **4 mètres** (cf. croquis en annexe).

Les piscines sont autorisées si la distance du bord de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative est au minimum de **2 mètres**.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementée.

ARTICLE UM 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UM 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

Secteur UMa

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 5 niveaux soit le rez-de-chaussée + 4 étages sans dépasser 15 mètres à l'égout des toitures.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux équipements d'infrastructures.

Secteur UMb

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE UM 11 ASPECTS EXTERIEURS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui pourront ne pas s'appliquer à de petits éléments ou annexes comme des vérandas, des verrières, des carports, des annexes préfabriquées en bois ... etc, lorsque celles-ci s'intègrent dans le paysage bâti environnant.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment, on veillera aux proportions des ouvertures, à l'aspect des toitures et des façades dans le respect du bâtiment existant. Ce principe de respect du bâtiment ne doit pas être compris comme une règle de « mimétisme ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui a été fait avant, mais de s'en inspirer en conservant une partie des éléments constitutifs de l'identité du bâtiment existant.

Implantation et volumes

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. (pas en zone A)

Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les forgets (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ;

Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge ou rouge/brun, éventuellement nuancée. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires doivent suivre la pente de toiture en limitant l'effet de superstructures surajoutées. Ils seront positionnés en respectant des figures géométriques simples en accord avec la toiture.

En cas de pose sur toiture terrasse, ils devront être peu visibles depuis le sol (ils pourront être cachés par les acrotères, par exemple.

Elements de surface (façades et ouverture en façade)

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

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade. Pour les enduits de façade on respectera les teintes du nuancier en annexe du présent règlement.

En cas de réhabilitation, lorsque des volets bois sont existants, il pourra être demandé de les conserver ou les remplacer à l'identique.

La mise en œuvre de volets roulants doit être invisible. Dans tous les cas le coffre de volet roulant doit être en retrait du nu de la façade. Il peut être habillé d'un lambrequin.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Dispositions particulières

- **Construction pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

Pour des bâtiments à usage d'équipements collectif ou public, il peut être imaginé la mise en œuvre de pente, matériaux ou ouvertures en toitures différentes.

- **Bâtiments existants**

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

ARTICLE UM 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

Rappel du code de l'urbanisme

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

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

ARTICLE UM 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Pour tout aménagement ou piscine à construire, **la réalisation d'espaces verts de 50 % minimum du tènement** faisant l'objet de l'aménagement est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voies et les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface comprendra 50 % minimum d'espaces verts ou d'aires de jeux d'un seul tenant. Pourront aussi y être comptés des mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être comptés dans la surface).

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE UM 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

L151-23 – Pelouses sèches

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

Espaces boisés classés

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE UM 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

ARTICLE UM 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.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les logements nouvellement créés, Il est exigé un minimum de

1,5 place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.D.P. supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 120 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules…).

Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues, motorisés ou non, proportionné aux besoins de l'opération.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué en deçà de la règle ci-dessus.

Pour les constructions à usage d'Hotels, équipements collectifs, restauration

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 est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Dispositions spécifiques

Dans cette zone, pour les constructions relevant des sous-destination « artisanat – commerce de détail » et « activités de service avec clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Dispositions applicables à la zone UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UE** est destinée à l'accueil d'activités sportives et de loisirs.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones UE, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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

Restauration

Activité de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipements 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 de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacle

Lieux de cultes

Pour les constructions à destination de « Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire », 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 terrains de camping
* Les parcs résidentiels de loisirs
* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

ARTICLE UM 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sans objet.

RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	UE		
	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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE UE 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

La voie d'accès privée ou publique, si elle fait plus de 40 mètres :

* Pour un logement aura obligatoirement une largeur de 4 mètres.
* Pour plus de 1 logement cette largeur doit être de 6 mètres.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés". Dans le cas où la voie serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, la largeur minimum de la chaussée est de 6 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 18 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

ARTICLE UE 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 UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite est autorisée, sinon les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **4 mètres** (cf. croquis en annexe).

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementée.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE UE 11 ASPECTS EXTERIEURS

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

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans une même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'aménagement proprement dite.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.

ARTICLE UE 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

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

ARTICLE UE 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Pour tout aménagement, **la réalisation d'espaces verts de 20 % minimum du tènement** faisant l'objet de l'aménagement est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE UE 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur

d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

L151-23 – Pelouses sèches

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

Espaces boisés classés

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE UE 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

ARTICLE UE 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.

Dispositions applicables à la zone US

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **US** est destinée aux activités ferroviaires

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones US, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US 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

Restauration

Commerce de gros

Activité de service avec clientèle

Hôtel

Autres hébergements touristiques

Cinéma

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

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

Salles d'art et de spectacle

Équipements sportifs

Lieux de cultes

Autres équipements recevant du public

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

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre ce congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les terrains de camping
* Les parcs résidentiels de loisirs
* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Parc d'attraction ou aire de jeux et de sports
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

ARTICLE US 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les constructions admises sous conditions

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

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

À condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité ferroviaire.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

À condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité ferroviaire.

RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	US		
	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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE US 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

L'aménagement des accès doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation du sol envisagé.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

ARTICLE US 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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 US 5 INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Sans objet

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

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

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE US 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementée.

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

Non réglementée.

ARTICLE US 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE US 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE US 11 ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'aspect et la tenue générale de la zone.

ARTICLE US 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

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

ARTICLE US 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des écrans de végétation pourront être exigés afin de créer un filtre végétal devant certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE US 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;

- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

L151-23 – Pelouses sèches

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

Espaces boisés classés

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE US 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

ARTICLE US 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.

Dispositions applicables à la zone UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UX** est destinée principalement à l'accueil d'activités.

Elle comprend deux secteurs :

1. **UXe** qui correspond à une activité de piste automobile
2. **UXz3** destinée à l'accueil d'activités située dans le périmètre de Cérégrain

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones UX, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

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 :

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

Activité de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipements 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

Équipements sportifs

Lieux de cultes

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

Entrepôt

Pour les aménagements

* Les terrains de camping
* Les parcs résidentiels de loisirs

* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Parc d'attraction ou aire de jeux et de sports
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

Pour le secteur UXe

(Secteur à Chânes où se déroulent des essais sur piste de véhicules automobiles).

Dans ce secteur sont seuls admis les modes d'occupation du sol en relation directe avec les activités existantes (essais sur pistes de véhicules automobiles).

Pour le secteur UXz3

La présence du silo de céréales, exploité par la société CEREGRAIN et situé route de la Gare à La Valbonne, engendre une zone à risques technologiques de 50 mètres. La délivrance de l'autorisation d'exploiter un silo est subordonnée à l'éloignement des capacités de stockage et des tours d'élévation par rapport :

- aux habitations,
- aux immeubles occupés par des tiers,
- aux immeubles de grande hauteur,
- aux établissements recevant du public,
- aux voies de circulation dont le débit est supérieur à 2 000 véhicules par jour,
- aux voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs,
- aux zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Sont seuls autorisés :

- les aménagements liés à l'activité du silo de céréales,
- les travaux de type routier et d'infrastructure

ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Commerce de gros

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité ou à la salubrité des activités environnantes.

Périmètre de Protection des puits de captage

Certains secteurs de la zone UB sont situés à l'intérieur des périmètres de protection des puits de captage (indiqués sur le plan de zonage) ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'un arrêté préfectoral limitant certains aménagements ou constructions.

Il convient donc dans ce cas de se reporter aux arrêtés préfectoraux concernant, d'une part la source de la Pyre et le puits de Chânes et d'autre part le puit de la Garine, qui sont donnés dans le document **A1** « Liste des servitudes d'utilité publique » qui fait partie des annexes au présent PLU.

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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
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

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir rationnellement à 8 mètres la plate-forme des voies existantes.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

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 EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les éléments surajoutés sur la façade (PAC, escalier de secours extérieur…) ne comptent pas dans le calcul des 5 mètres.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3.50 mètres.

ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **5 mètres**.

Les éléments surajoutés sur la façade (PAC, escalier de secours extérieur…) ne comptent pas dans le calcul des 5 mètres.

Cas particuliers

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise :

- Sur une seule des limites séparatives et à condition que la hauteur sur la limite séparative ne dépasse pas 7 mètres.

De plus, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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 est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE UX 11 ASPECTS EXTERIEURS

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

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans une même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'aménagement proprement dite.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en alu laqué, installée de manière à évacuer les eaux pluviales

vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.

- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Soit d'un grillage, d'un treillis soudé ou d'une grille métallique à barreaudage sensiblement vertical.
- Soit d'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'un treillis

ARTICLE UX 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

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

ARTICLE UX 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Pour tout aménagement, **la réalisation d'espaces verts sur au moins 15 % du terrain** faisant l'objet de l'aménagement est obligatoire.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des écrans de végétation pourront être exigés afin de créer un filtre végétal devant certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE UX 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

L151-23 – Pelouses sèches

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

Espaces boisés classés

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE UX 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

3

Dispositions applicables à la zone 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **1AU** correspond aux secteurs de développement futur à destination principale d'habitat.

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 soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones 1AU, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

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

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

Industrie

Entrepôt

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les terrains de camping
* Les parcs résidentiels de loisirs
* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

ARTICLE 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Conditions générales

Les constructions et aménagements ne sont autorisés que s'ils sont compatibles avec les principes posés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du

présent Plan Local d'Urbanisme).

Conditions particulières - Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Activité de service avec clientèle

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affection principale.

Echéancier de la zone 1AU

Les réseaux secs et humides ainsi que les équipements publics nécessaires permettent d'assurer la réalisation de l'OAP. Afin de phaser l'urbanisation de la zone, l'ouverture à l'urbanisation du secteur B pourra intervenir dès lors que 50 % des travaux prévus dans le secteur A auront été engagés.

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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
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

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés". Dans le cas où la voie serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, la largeur minimum de la chaussée est de 6 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 18 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

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 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

La construction en limite est autorisée, sinon les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **4 mètres** (cf. croquis en annexe).

Les piscines sont autorisées si la distance du bord de l'intérieur du bassin au point le plus rapproché de la limite séparative est au minimum de **2 mètres**.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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 règlementé.

ARTICLE 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

Les constructions ne doivent pas excéder 3 niveaux, soit le rez-de-chaussée + 2 étages, sans pouvoir dépasser une hauteur de 8.5 mètres mesurée à l'égout des toitures.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces

ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE 1AU 11 ASPECTS EXTERIEURS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui pourront ne pas s'appliquer à de petits éléments ou annexes comme des vérandas, des verrières, des carports, des annexes préfabriquées en bois ... etc, lorsque celles-ci s'intègrent dans le paysage bâti environnant.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment, on veillera aux proportions des ouvertures, à l'aspect des toitures et des façades dans le respect du bâtiment existant. Ce principe de respect du bâtiment ne doit pas être compris comme une règle de « mimétisme ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui a été fait avant, mais de s'en inspirer en conservant une partie des éléments constitutifs de l'identité du bâtiment existant.

Implantation et volumes

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. (pas en zone A)

Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les forgets (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ;

Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge ou rouge/brun, éventuellement nuancée. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires doivent suivre la pente de toiture en limitant l'effet de superstructures surajoutées. Ils seront positionnés en respectant des figures géométriques simples en accord avec la toiture.

En cas de pose sur toiture terrasse, ils devront être peu visibles depuis le sol (ils pourront être cachés par les acrotères, par exemple.

Elements de surface (façades et ouverture en façade)

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

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade. Pour les enduits de façade on respectera les teintes du nuancier en annexe du présent règlement.

En cas de réhabilitation, lorsque des volets bois sont existants, il pourra être demandé de les conserver ou les remplacer à l'identique.

La mise en œuvre de volets roulants doit être invisible. Dans tous les cas le coffre de volet roulant doit être en retrait du nu de la façade. Il peut être habillé d'un lambrequin.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.

- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Dispositions particulières

- **Construction pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

Pour des bâtiments à usage d'équipements collectif ou public, il peut être imaginé la mise en œuvre de pente, matériaux ou ouvertures en toitures différentes.

- **Bâtiments existants**

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

ARTICLE 1AU 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

Rappel du code de l'urbanisme

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

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

ARTICLE 1AU 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Pour tout aménagement ou piscine à construire, **la réalisation d'espaces verts de 50 % minimum du tènement** faisant l'objet de l'aménagement est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voies et les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface comprendra 50 % minimum

d'espaces verts ou d'aires de jeux d'un seul tenant. Pourront aussi y être comptés des mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être comptés dans la surface).

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE 1AU 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).

- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

L151-23 – Pelouses sèches

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

Espaces boisés classés

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE 1AU 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

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.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les logements nouvellement créés, Il est exigé un minimum de

1,5 place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.D.P. supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 120 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules…).

Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues, motorisés ou non, proportionné aux besoins de l'opération.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué en deçà de la règle ci-dessus.

Pour les constructions à usage d'Hotels, équipements collectifs, restauration

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 est encouragé à réfléchir aux possibilités de mutualisation des stationnements.

Dispositions spécifiques

Dans cette zone, pour les constructions relevant des sous-destination « artisanat – commerce de détail » et « activités de service avec clientèle » d'une surface de plancher inférieure à 100 m² de surface de vente, il n'est pas exigé de places de stationnement.

Dispositions applicables à la zone 1AUX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **1AUX** correspond aux secteurs de développement futur à destination d'activité.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones 1AUx, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 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

Restauration

Activité de service avec clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipements 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

Équipements sportifs

Lieux de cultes

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

Entrepôt

Pour les aménagements

* Les terrains de camping
* Les parcs résidentiels de loisirs

* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Parc d'attraction ou aire de jeux et de sports
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

ARTICLE 1AUX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Conditions générales

Les constructions et aménagements ne sont autorisés que s'ils sont compatibles avec les principes posés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du présent Plan Local d'Urbanisme).

Les constructions admises sous conditions

Pour les constructions à destination de « **Commerce et activité de service** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Commerce de gros

À condition par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité ou à la salubrité des activités environnantes.

RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	IAUX		
	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			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente ligne			

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AUX 3 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir rationnellement à 8 mètres la plate-forme des voies existantes.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour.

ARTICLE 1AUX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

ARTICLE 1AUX 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 1AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les éléments surajoutés sur la façade (PAC, escalier de secours extérieur…) ne comptent pas dans le calcul des 5 mètres.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Lorsque la hauteur des bâtiments n'excède pas 3.50 mètres.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **5 mètres**.

Les éléments surajoutés sur la façade (PAC, escalier de secours extérieur…) ne comptent pas dans le calcul des 5 mètres.

Cas particuliers

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être admise :

- Sur une seule des limites séparatives et à condition que la hauteur sur la limite séparative ne dépasse pas 7 mètres.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementée.

ARTICLE 1AUX 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE 1AUX 11 ASPECTS EXTERIEURS

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

La finition des extérieurs et des abords doit être prévue dans une même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'aménagement proprement dite.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en alu laqué, installée de manière à évacuer les eaux pluviales

vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.

- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Soit d'un grillage, d'un treillis soudé ou d'une grille métallique à barreaudage sensiblement vertical.
- Soit d'une haie, doublée ou non d'un grillage ou d'un treillis

ARTICLE 1AUX 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

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

ARTICLE 1AUX 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Pour tout aménagement, **la réalisation d'espaces verts sur au moins 15 % du terrain** faisant l'objet de l'aménagement est obligatoire.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des écrans de végétation pourront être exigés afin de créer un filtre végétal devant certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE 1AUX 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

L151-23 – Pelouses sèches

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

Espaces boisés classés

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE 1AUX 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

ARTICLE 1AUX 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

4

Dispositions applicables à la zone A

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone **A** correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend un sous-secteur :

- **Ac** qui correspond à une zone de protection de captage d'eau.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones A, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour les constructions

Pour les constructions à destination de « Exploitation agricole et forestière », est interdite celle 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
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipements 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
Équipements sportifs
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public

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

Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition
Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les terrains de camping

* Les parcs résidentiels de loisirs
* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Parc d'attraction ou aire de jeux et de sports
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES 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 logements sont admis à condition :

- D'être nécessaire au fonctionnement d'une exploitation agricole et qu'il soit justifié de la nécessité de la présence rapprochée de l'exploitant pur le bon fonctionnement de l'activité agricole.
- De ne pas dépasser une surface totale de plancher de 200 m² ;
- D'être implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments d'exploitation agricole existants. Toutefois, des contraintes particulières dument justifiées peuvent conduire à une exception à cette distance ;

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.

De manière générale, dans le secteur de Chênes, pour les installations impactant de grandes surfaces on prendra en compte la présence reconnue de l'œdicnème criard.

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** des bâtiments d'habitation existantes sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
    - Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;
    - Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande ;
    - L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m^2 ;
    - 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 m^2.
    - Les travaux projetés ne doivent pas créer de logement supplémentaire ;

- Les **annexes** aux habitations existantes sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
    - La distance maximale par rapport à la construction principale ne doit pas excéder 30m, y compris pour les piscines. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin.
    - L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 50 m2. Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines ;
    - Leur hauteur ne doit pas excéder 3,5m.

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics** », sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées peuvent être autorisé dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En particulier, dans le secteur de Chênes, pour les installations impactant de grandes surfaces on prendra en compte la présence reconnue de l'œdicnème criard.

Condition générale supplémentaire pour le secteur Ac

Les constructions, aménagements et installations sont autorisés à condition d'être compatible avec la protection du captage d'eau potable et de se situer à proximité de bâtiments existants.

Périmètre de Protection des puits de captage

Certains secteurs de la zone UB sont situés à l'intérieur des périmètres de protection des puits de captage (indiqués sur le plan de zonage) ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'un arrêté préfectoral limitant certains aménagements ou

constructions.

Il convient donc dans ce cas de se reporter aux arrêtés préfectoraux concernant, d'une part la source de la Pyre et le puits de Chênes et d'autre part le puit de la Garine, qui sont donnés dans le document **A1** « Liste des servitudes d'utilité publique » qui fait partie des annexes au présent PLU.

RECAPITULATIF DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

	A		
	INTERDIT	**AUTORISÉS**	**ADMIS SOUS CONDITIONS**
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			**Ac**
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
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 primaire, secondaire et tertiaire			
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

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés". Dans le cas où la voie serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, la largeur minimum de la chaussée est de 6 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 18 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

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 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

En application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D. 1084.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **10 mètres** par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **4 mètres** (cf. croquis en annexe).

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative, à condition que la parcelle voisine ne soient pas en zone U ou 1AU, si :

* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 3,50 mètres,

* elles constituent des bâtiments d'activités à usage agricole.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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 réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, en particulier pour des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à l'exploitation agricole (telles que les séchoirs en grange, silos, etc…).
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE A 11 ASPECTS EXTERIEURS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui pourront ne pas s'appliquer à de petits éléments ou annexes comme des vérandas, des verrières, des carports, des annexes préfabriquées en bois ... etc, lorsque celles-ci s'intègrent dans le paysage bâti environnant.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment, on veillera aux proportions des ouvertures, à l'aspect des toitures et des façades dans le respect du bâtiment existant. Ce principe de respect du bâtiment ne doit pas être compris comme une règle de « mimétisme ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui a été fait avant, mais de s'en inspirer en conservant une partie des éléments constitutifs de l'identité du bâtiment existant.

Implantation et volumes

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. (pas en zone A)

Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les forgets (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ;

Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge ou rouge/brun, éventuellement nuancée. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires doivent suivre la pente de toiture en limitant l'effet de superstructures surajoutées. Ils seront positionnés en respectant des figures géométriques simples en accord avec la toiture.

En cas de pose sur toiture terrasse, ils devront être peu visibles depuis le sol (ils pourront être cachés par les acrotères, par exemple.

Elements de surface (façades et ouverture en façade)

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

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade. Pour les enduits de façade on respectera les teintes du nuancier en annexe du présent règlement.

En cas de réhabilitation, lorsque des volets bois sont existants, il pourra être demandé de les conserver ou les remplacer à l'identique.

La mise en œuvre de volets roulants doit être invisible. Dans tous les cas le coffre de volet roulant doit être en retrait du nu de la façade. Il peut être habillé d'un lambrequin.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Dispositions particulières

- **Construction pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

Pour des bâtiments à usage d'équipements collectif ou public, il peut être imaginé la mise en œuvre de pente, matériaux ou ouvertures en toitures différentes.

- **Bâtiments existants**

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension 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.

- **Bâtiments agricoles**

Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions doivent tenir compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible. Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du site, et non l'inverse.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Toitures et couvertures

Les toitures doivent respecter une simplicité et une harmonie en s'intégrant le mieux possible dans le site.

Les bâtiments seront couverts de toitures à deux pans dont la pente est inférieure à 30%.

La couleur des couvertures sera rouge nuancé ou brun nuancé, mat.

Tous les éléments rapportés (fenêtre de toit en pentes, dispositifs d'énergie solaire…) sont à intégrer dans le pan de toiture.

Les bâtiments de type tunnel ou serres peuvent ne pas respecter ces règles sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

Matériau et couleurs

Les aspects de façade, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tant compte de leur environnement bâti.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade. Pour les enduits de façade on respectera les teintes du nuancier en annexe du présent règlement.

Dans le cas de revêtement bois, ils seront soit de teinte naturelle, soit d'une teinte proche de celles autorisées pour les enduits.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront être composées de simples grillages, sans soubassement apparent, doublée, ou non, d'une haie vive d'essence régionale.

La hauteur maximale des clôtures et limitée à 2 mètres.

Pour rappel, l'article **R421-2** du code de l'urbanisme prévoit que Sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

ARTICLE A 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

Rappel du code de l'urbanisme

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

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

ARTICLE A 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE A 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;

- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

L151-23 – Pelouses sèches

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

Espaces boisés classés

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE A 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

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.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les logements nouvellement créés, Il est exigé un minimum de

1,5 place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.D.P. supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 120 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules…).

Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues, motorisés ou non, proportionné aux besoins de l'opération.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

5

Dispositions applicables en zone N

CARACTÈRE DE LA ZONE :

La zone **N** comprend les secteurs à protéger en raison :

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

Elle comprend six secteurs :

1. **Nc** secteur où se trouvent les cimetières de Béligneux et Chânes
2. **Njp** secteur de jardins partagés
3. **NL** secteur d'équipements sportifs et de loisirs
4. **NLM** secteur d'équipements sportifs et de loisirs dans le camp militaire
5. **NM** secteur naturel dans le camp militaire
6. **Nr** STECAL où se trouve une activité de restaurant
7. **Ns** secteur destiné à des aménagements d'aire de stationnement

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble des zones N, sauf stipulations contraires.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

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 », est interdit celle à sous-destination du :

Artisanat – Commerce de Détail,
Restauration, sauf dans le STECAL **Nr**
Commerce de gros
Activité de service avec clientèle,
Hébergement hôtelier et touristique,
Cinéma

Pour les constructions à destination de « Équipements 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
Équipements sportifs, sauf dans les secteurs **NL** et **NLm**
Lieux de culte
Autres équipements recevant du public, sauf dans les secteurs **Nc**, **Njp** et **Ns**

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

Industrie,
Entrepôt,
Bureau,
Centre de congrès et d'exposition
Cuisines dédiées à la vente en ligne

Pour les aménagements

* Les terrains de camping

* Les parcs résidentiels de loisirs
* Les terrains pour la pratique des sports motorisés
* Les golfs
* Les dépôts de véhicules, y compris de caravane
* Les affouillements et exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'un aménagement autorisé.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS 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** des bâtiments d'habitation existantes sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
  - Qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site;
  - Le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande ;
  - L'emprise au sol du bâtiment existant doit être supérieure à 50 m^2 ;
  - 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 m^2.
  - Les travaux projetés ne doivent pas créer de logement supplémentaire ;

- Les **annexes** aux habitations existantes sont admises sous les réserves cumulatives suivantes :
  - La distance maximale par rapport à la construction principale ne doit pas excéder 30m, y compris pour les piscines. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe ou du bassin.
  - L'emprise au sol totale des annexes ne peut excéder 50 m2. Cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines ;
  - Leur hauteur ne doit pas excéder 3,5m.

Pour les constructions à destination de « **Équipements d'intérêt collectif et services publics**

», sont admises sous conditions celles à sous-destination de :

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Les Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées peuvent être autorisé dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En particulier, dans le secteur de Châtnes, pour les installations impactant de grandes surfaces on prendra en compte la présence reconnue de l'œdicnème criard.

Dans le secteur Nc

Les constructions à sous destination de « autres équipements recevant du public »,» sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Les constructions sont liées et nécessaires au cimetière
- L'emprise au sol globale des constructions dans chaque secteur **Nc** ne doit pas dépasser 30 m² et leur hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Njp

Les constructions à sous destination de « autres équipements recevant du public »,» sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Les constructions sont liées et nécessaires à l'aménagement de jardins partagés
- L'emprise au sol globale des constructions dans chaque secteur **Njp** ne doit pas dépasser 100 m² et leur hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs NL et NLm

Les constructions à sous destination de « Equipements sportifs »,» sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Les constructions sont liées et nécessaires à des équipements soportifs ou de loisirs.
- L'emprise au sol globale des constructions dans chaque secteur **NL** ou **NLm** ne doit pas dépasser 100 m² et leur hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur Nr

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants à destination de « restauration »,» est possible sous réserve des conditions suivantes :

- L'extension des constructions existantes sont autorisées dans la mesure où leur emprise globale ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol existante, avant l'approbation du PLU ;
- La hauteur maximale des extensions est celle du bâtiment existant, hors éléments techniques ponctuels

Le changement de destination vers l'habitation y est aussi autorisé.

Dans le secteur Ns

Les constructions à sous destination de « autres équipements recevant du public »,» sont possibles sous réserve des conditions suivantes :

- Les constructions sont liées et nécessaires aux aires de stationnement.
- L'emprise au sol globale des constructions dans chaque secteur **Ns** ne doit pas dépasser 30 m² et leur hauteur ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

Périmètre de Protection des puits de captage

Certains secteurs de la zone UB sont situés à l'intérieur des périmètres de protection des puits de captage (indiqués sur le plan de zonage) ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'un arrêté préfectoral limitant certains aménagements ou constructions.

Il convient donc dans ce cas de se reporter aux arrêtés préfectoraux concernant, d'une part la source de la Pyre et le puits de Chênes et d'autre part le puit de la Garine, qui sont donnés dans le document **A1** « Liste des servitudes d'utilité publique » qui fait partie des annexes au présent PLU.

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			**en Nr**
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hotel			
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			**en NL et Nlm**
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			**en Nc, Njp et Ns**
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire			
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

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.

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, les accès automobiles devront être aménagés de façon à ce que les véhicules devant stationner avant de les 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.

Voirie

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

En particulier, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Les voies des opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 logements disposeront d'une emprise minimum de 9 mètres dont 5 mètres minimum de chaussée. Les trottoirs seront adaptés aux normes "handicapés". Dans le cas où la voie serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, la largeur minimum de la chaussée est de 6 mètres.

Les voies nouvelles se terminant en impasse seront aménagées dans leur partie terminale par des dispositifs permettant de faire demi-tour. Au cas où cette placette serait destinée à la circulation de camions de ramassage des ordures ménagères, son diamètre sera au minimum de 18 mètres ; dans le cas contraire cette dimension peut être ramenée à 15 mètres.

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions règlementaires 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.

Défense extérieure contre l'incendie

Obligation : les constructions, travaux, ouvrages ou installations 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.

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.

Eclairage des voies

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

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 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

En application de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la R.D. 1084.

Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins **10 mètres** par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'implantation de garages quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'un 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 **4 mètres** (cf. croquis en annexe).

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative, si :

* elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendance dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 3,50 mètres,

Cas particuliers

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes ;
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant ;
- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ; en particulier pour les lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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 règlementée.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres.

Cas particuliers

Une hauteur différente peut être admise :

- Dans le cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- Dans le cas de dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- Dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

ARTICLE N 11 ASPECTS EXTERIEURS

L'aspect d'ensemble de l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances, doit être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes, qui pourront ne pas s'appliquer à de petits éléments ou annexes comme des vérandas, des verrières, des carports, des annexes préfabriquées en bois ... etc, lorsque celles-ci s'intègrent dans le paysage bâti environnant.

Dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment, on veillera aux proportions des ouvertures, à l'aspect des toitures et des façades dans le respect du bâtiment existant. Ce principe de respect du bâtiment ne doit pas être compris comme une règle de « mimétisme ». Il ne s'agit pas de reproduire ce qui a été fait avant, mais de s'en inspirer en conservant une partie des éléments constitutifs de l'identité du bâtiment existant.

Implantation et volumes

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. (pas en zone A)

Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les forgets (débords de toiture) mesureront 40 cm au minimum.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les annexes et les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ;

Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles de teinte rouge ou rouge/brun, éventuellement nuancée. Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les panneaux solaires doivent suivre la pente de toiture en limitant l'effet de superstructures surajoutées. Ils seront positionnés en respectant des figures géométriques simples en accord avec la toiture.

En cas de pose sur toiture terrasse, ils devront être peu visibles depuis le sol (ils pourront être cachés par les acrotères, par exemple.

Elements de surface (façades et ouverture en façade)

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

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

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façade. Pour les enduits de façade on respectera les teintes du nuancier en annexe du présent règlement.

En cas de réhabilitation, lorsque des volets bois sont existants, il pourra être demandé de les conserver ou les remplacer à l'identique.

La mise en œuvre de volets roulants doit être invisible. Dans tous les cas le coffre de volet roulant doit être en retrait du nu de la façade. Il peut être habillé d'un lambrequin.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les annexes préfabriquées métalliques sont interdites.

Clôtures

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleurs, matériaux, hauteurs).

Règle pour les clôtures en limite séparative

Leur hauteur maximum est de 2.00 m.

Règle pour les clôtures en limite d'emprise publique

Leur hauteur maximum est de 1,80 m.

Il s'agira :

- Soit d'un mur et dans ce cas, ils comprendront obligatoirement des ouvertures ou différences d'aspects représentant au moins 30 % de la surface du mur comptée au-dessus de la hauteur pleine de 0.80 mètre ; ces murs seront obligatoirement protégés par une couvertine en tuiles, installées de manière à évacuer les eaux pluviales vers l'intérieur de la propriété. Les murs en parpaings devront obligatoirement être enduits, et les murs en béton devront être peints.
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.80 m. surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Pour rappel, l'article **R421-2** du code de l'urbanisme prévoit que Sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Dispositions particulières

- **Construction pour les équipements publics ou d'intérêt collectif**

Pour des bâtiments à usage d'équipements collectif ou public, il peut être imaginé la mise en œuvre de pente, matériaux ou ouvertures en toitures différentes.

- **Bâtiments existants**

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

ARTICLE N 12 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales

Récupération des eaux pluviales

Dans le cas où le projet de construction entraine la création d'une nouvelle surface de toiture de plus de 60 m2, il est obligatoire de prévoir un volume de stockage minimum de 1 m 3 pour la récupération et le stockage des eaux de toiture.

Rappel du code de l'urbanisme

Article L111-16 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 – Performances environnementales et énergétiques :

« 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 ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.»

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

ARTICLE N 13 SURFACES NON IMPERMÉABILISÉES, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter

Pour tout aménagement ou piscine à construire, **la réalisation d'espaces verts de 50 % minimum du tènement** faisant l'objet de l'aménagement est obligatoire. La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces libres, y compris les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places de parking.

Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces libres communs (non compris les voies et les aires de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la superficie totale du tènement. Cette surface comprendra 50 % minimum d'espaces verts ou d'aires de jeux d'un seul tenant. Pourront aussi y être comptés des mails plantés (dans ce cas les cheminements piétons pourront être comptés dans la surface).

Utilisation d'essences locales

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les haies notamment seront composées d'essences diversifiées et adaptées au contexte local.

ARTICLE N 14 CONTINUITES ECOLOGIQUES

L151-23 – Haies et petits boisements

Les éléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (figurant sur le plan de zonage) doivent être conservées 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 pourra 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.

La destruction d'un élément repéré au titre du L151-23 est soumise à autorisation.

Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

L151-23 – Milieux humides

Les zones humides identifiées sur le plan de zonage (inventaire département de l'Ain) doivent être 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. Ces équipements doivent être compatibles avec le maintien du caractère humide (ex. sentier sur pilotis).
- Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement ;
- Elle peut également être levée en l'absence d'alternatives avérée et démontrée pour la réalisation des projets : la séquence ERC (Eviter-Réduire-Compenser) doit être appliquée dans ce cas conformément aux dispositions des documents supra-communaux en vigueur notamment des SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux). Le porteur de projet doit en premier lieu chercher à réduire les impacts du projet sur la zone humide. La compensation ne peut intervenir qu'en dernier recours. La zone humide détruite est alors compensée à 200% (cf. SDAGE).

L151-23 – Pelouses sèches

Pour les pelouses sèches identifiées sur le plan de zonage (inventaire départemental)

- 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.

Espaces boisés classés

L'article L113-2 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le classement 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. »

Clôture et passage de la petite faune

Le bas des clôtures doit être adaptée en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.) et les valeurs paysagères.

Moustique tigre

Les aménagements, installations ou constructions doivent être conçus de sorte qu'ils ne soient pas favorables à la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs.

ARTICLE N 15 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Toute nouvelle opération d'urbanisation doit mesurer l'imperméabilisation et le ruissellement susceptibles d'être engendrés par celle-ci. Les rejets nouveaux d'eaux pluviales devront être entièrement traités sur le terrain (précisions figurant dans le schéma d'assainissement). Lorsque cela est nécessaire, un dispositif de pré-traitement pourra être exigé

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 ;
- Dans le cas où l'infiltration à la parcelle n'est pas réalisable techniquement : dirigées après rétention, vers un déversoir désigné par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales.

Les ouvrages de rétention devront assurer que les débits de rejets sont les mêmes qu'avant aménagement. 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.

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.

Il est exigé au minimum

Pour les constructions à usage d'habitation

Pour les logements nouvellement créés, Il est exigé un minimum de

> 1,5 place par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m², 2 places par logement de S.D.P. supérieure à 50 m² et inférieure ou égale à 120 m², 3 places par logement de S.H.O.N. supérieure à 120 m².

Cette règle peut être adaptée pour les projets de logement spécifiques (personnes âgées, étudiants, personnes seules…).

Pour les logements compris dans des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs, ou les lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, 2 places par tranche indivisible de 4 logements (soit 4 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 6 pour 9 à 12 logements, ...).

De plus, les opérations d'habitat collectif prévoiront un local destiné au stationnement des deux roues, motorisés ou non, proportionné aux besoins de l'opération.

La création d'aires de stationnement n'est pas exigée en cas de restauration des bâtiments existants, lorsque le nombre de logements n'augmente pas. Toutefois, dans ce cas, le nombre de stationnement existant ne peut être diminué en deçà de la règle ci-dessus.

Pour les constructions à usage de restauration

1 place par 20 m² de surface de plancher

NUANCIER

5

G20
T80
T60
T30
G10
V10
G40
G00
G30
Gris souris
G50
Gris cendre

J30
J50
J60
J40
Sable jaune
J10
Jaune orange
R40
Pétale rose
O30
Beige orange
T20
Sable clair
O20
Nacre orange
O60
Rose orange

R20
Sable ros
T40
T10
Grege
O50
R60
R50
O40
T70
R10
Rose nacré
R30

GLOSSAIRE

6

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.

Affouillement :

Aménagement entraînant un baisse du niveau du sol comparé au niveau naturel et 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.

Alignement :

L'alignement correspond juridiquement à la limite entre le domaine public* routier et les propriétés privées riveraines.

Pour la lecture du présent PLU, 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 ;

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 vert :

Un espace vert désigne un espace d'agrément végétalisé : engazonné, jardiné, arboré, planté de fleurs ou d'arbuste…etc

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.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versant de toiture, ou point le plus haut du versant de toiture.

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 :

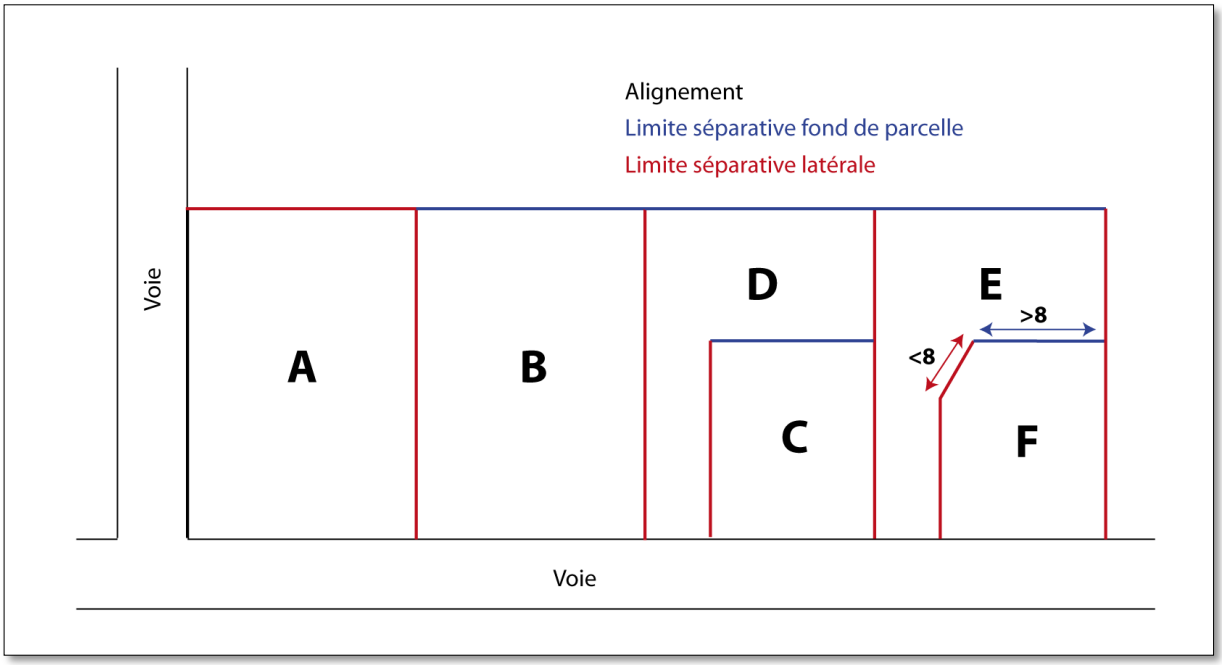
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière*, hormis celle la séparant de l'alignement*. Ces limites séparatives peuvent être distinguées en « limites séparatives latérales » et « limites de fond de parcelle ».

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 :

Une toiture-terrasse est un dispositif technique permettant de réaliser une toiture sensiblement plate pouvant accepter une pente inférieure à 4 %. Elle peut être accessible ou non.

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.