



COMMUNE DE PEYRIEU (AIN)

PLAN LOCAL D'URBANISME

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PEYRIEU

PLU APPROUVÉ LE 28 AOÛT 2024
DECLARATION DE PROJET APPROUVÉE LE 20/07/2026



4

REGLEMENT ECRIT

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA
DÉLIBÉRATION DU

LE MAIRE



AGENCE 2BR (ARCHITECTES, URBANISTES, PAYSAGISTES)

582 ALLÉE DE LA SAUVÉGARDE - 69009 LYON

TEL : 0478836187 - FAX : 0478836187 - EMAIL : AGENCELYON@2BRFR

WWW.AGENCE-2BRFR

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	7
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	8
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	8
2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVE À L'OCCUPATION DES SOLS	8
3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	8
Les zones urbaines sont dites " zones U "	8
Les zones A urbaniser sont dites " zones AU "	8
Les zones agricoles sont dites " zones A "	9
Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "	9
4. CHAMP D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME	10
Adaptations mineures	10
Travaux confortatifs et d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes	10
Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-23 du Code de l'Urbanisme)	10
Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration	10
Dérogations au PLU	11
5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT	11
Secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation reportées au titre de l'article R 151-6 du Code de l'urbanisme	11
Emplacements Reserves définis au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme	12
Secteur de mixité sociale défini au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme	13
Périmètre à vocation commerciale défini au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme	13
Périmètres jaune, orange et rouge liés à la présence de risques technologiques définis au titre des articles R 151-31 et R 151-34 du code de l'urbanisme	13
Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme	13
Zones humides protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme	14
Ensembles, éléments paysagers et alignements d'arbres protégés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de L'urbanisme	14
Bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial, secteurs d'intérêt protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme	15
secteurs de constructibilité conditionnée au titre de l'article r-151-34 du Code de l'urbanisme – dite trame sanitaire	16
6. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	16
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	20
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	20
ARTICLE UA.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	20
ARTICLE UA.2 - Limitation de certaines constructions et activités	22
ARTICLE UA.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	23
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	25

ARTICLE UA.4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	25
ARTICLE UA.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	28
ARTICLE UA.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	39
ARTICLE UA.7 - Stationnement	40
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	42
ARTICLE UA.8 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	42
ARTICLE UA.9 - Desserte par les réseaux	42
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	44
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	44
ARTICLE UB.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	44
ARTICLE UB.2 - Limitation de certaines constructions et activités	46
ARTICLE UB.3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	47
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	48
ARTICLE UB.4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	48
ARTICLE UB.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	52
ARTICLE UB.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	57
ARTICLE UB.7 - Stationnement	58
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	60
ARTICLE UB.8 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	60
ARTICLE UB.9 - Desserte par les réseaux	60
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	63
4. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	63
ARTICLE UC.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	64
ARTICLE UC.2 - Limitation de certaines constructions et activités.....	65
ARTICLE UC.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	66
5. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	66
ARTICLE UC.4 - Volumétrie et implantation des constructions	66
ARTICLE UC.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	68
ARTICLE UC.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	78
ARTICLE UC.7 - Stationnement	80
6. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	80
ARTICLE UC.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	80
ARTICLE UC.9 - Desserte par les réseaux	81
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	82
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	82
ARTICLE UE.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	82
ARTICLE UE.2 - Limitation de certaines constructions et activités	84
ARTICLE UE.3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	85
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	85
ARTICLE UE.4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	85
ARTICLE UE.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	85

ARTICLE UE.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	85
ARTICLE UE.7 - Stationnement	85
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	86
ARTICLE UE.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	86
ARTICLE UE.9 - Desserte par les réseaux	86
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH	87
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	87
ARTICLE UH.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	87
ARTICLE UH.2 - Limitation de certaines constructions et activités	89
ARTICLE UH.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	89
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	90
ARTICLE UH.4 - Volumétrie et implantation des constructions	90
ARTICLE UH.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	93
ARTICLE UH.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	104
ARTICLE UH.7 - Stationnement	105
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	107
ARTICLE UH.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	107
ARTICLE UH.9 - Desserte par les réseaux	107
CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	109
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	109
ARTICLE UI.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	109
ARTICLE UI.2 - Limitation de certaines constructions et activités	111
ARTICLE UI.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	112
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	113
ARTICLE UI.4 - Volumétrie et implantation des constructions	113
ARTICLE UI.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	116
ARTICLE UI.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	116
ARTICLE UI.7 - Stationnement.....	118
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	119
ARTICLE UI.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	119
ARTICLE UI.9 - Desserte par les réseaux	119
CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	121
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	121
ARTICLE A.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	121
ARTICLE A.2 - Limitation de certaines constructions et activités.....	122
ARTICLE A.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	125
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	126
ARTICLE A.4 - Volumétrie et implantation des constructions	126
ARTICLE A.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	130
ARTICLE A.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	136
ARTICLE A.7 - Stationnement.....	137

3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	138
ARTICLE A.8 – Desserte par les voies publiques ou privées	138
ARTICLE A.9 - Desserte par les réseaux	138
CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	140
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES	140
ARTICLE N.1 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.	140
ARTICLE N.2 - Limitation de certaines constructions et activités	141
ARTICLE N.3 - Mixité fonctionnelle et sociale	145
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES.....	146
ARTICLE N.4 - Volumétrie et implantation des constructions	146
ARTICLE N.5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	149
ARTICLE N.6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	153
ARTICLE N.7 - Stationnement.....	155
3. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	156
ARTICLE N.8 - Desserte par les voies publiques ou privées	156
ARTICLE N.9 - Desserte par les réseaux.....	156
ANNEXE	158
Vegetation conseillée pour les plantations et les haies	158
Liste des emplacements reserves	160
Liste des Bâtiments et elements d’intérêt patrimonial et secteurs d’intérêt.....	161
Liste des Bâtiments pouvant changer de destination	169
LEXIQUE	170

PREAMBULE

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

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

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment des articles R 151-9 à R 151-50 sur la base législative des articles L 101-1 à L 101-3 et L151-8 jusqu'à L 151-42.

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

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

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

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles relatifs au Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles R 111-2, R 111-4, R 111-20 à R 111-27 et R 111-31 à R 111-51 du Code de l'Urbanisme ;
2. Les articles relatifs aux dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables, notamment les articles L 421-1 à L 421-9, L 423-1 et R 420-1 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.
3. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe au Plan Local d'Urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

LES ZONES URBAINES SONT DITES " ZONES U "

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

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

- la zone UA ;
- la zone UB ;
- la zone UC ;
- la zone UE ;
- la zone UH ;
- la zone UI.

LES ZONES A URBANISER SONT DITES " ZONES AU "

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement

existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Le présent règlement ne comprend aucune zone à urbaniser.

LES ZONES AGRICOLES SONT DITES " ZONES A "

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

Peuvent être autorisées en zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES SONT DITES " ZONES N "

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

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

Peuvent être autorisées en zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L 151-11, L 151-12 et L 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

- la zone N et son sous-secteur Ner.

4. CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

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

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine sont autorisés.

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

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

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Parmi elles figurent notamment :

- les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R 421-19 du Code de l'Urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L 113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au règlement graphique. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le Plan Local d'Urbanisme a identifié, en application de l'article L 151-19 ou de l'article L 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

D'après l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme, par exception, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L 312-2 et L 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L 124-2 de ce code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

DEROGATIONS AU PLU

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

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ;
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

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

5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Les dispositions graphiques inscrites au plan de zonage (appelé également règlement graphique) et les dispositions écrites du règlement ont la même valeur juridique. Les premières s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende du plan de zonage.

La présente section définit les outils utilisés et pour certains d'entre eux les dispositions réglementaires afférentes.

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

SECTEURS CONCERNES PAR UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION REPORTES AU TITRE DE L'ARTICLE R 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

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

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

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

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

EMPLACEMENTS RESERVES DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L 433-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser ce pour quoi l'emplacement réservé est destiné ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

SECTEUR DE MIXITE SOCIALE DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME

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

PERIMETRE A VOCATION COMMERCIALE DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-16 DU CODE DE L'URBANISME

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

Un périmètre à vocation commerciale a été délimité au plan de zonage sur les zones UA et UB du bourg de Peyrieu. Les articles 2 et 3 de ces zones traitant des destinations de construction autorisées sous conditions et de la mixité fonctionnelle et sociale précisent les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre à vocation commerciale permettant de préserver et de développer la vocation commerciale du bourg.

PERIMETRES JAUNE, ORANGE ET ROUGE LIES A LA PRESENCE DE RISQUES TECHNOLOGIQUES DEFINIS AU TITRE DES ARTICLES R 151-31 ET R 151-34 DU CODE DE L'URBANISME

D'après l'article R 151-31 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique fait apparaître s'il y a lieu les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. L'article R 151-34 prévoit pour les mêmes motifs que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols dans ces secteurs.

Du fait de la présence de risques technologiques sur la commune liés à des installations de stockage de céréales dans la zone d'activités du Camp, il est reporté au règlement graphique les périmètres jaune, orange et rouge portés à la connaissance de la commune par les services de l'Etat et appelant à définir des prescriptions particulières en matière d'urbanisme afin de bien prendre en compte ces risques. Les articles 1 et 2 des zones concernées par ces périmètres (zones UE, UI, A et N) précisent les interdictions et conditions spéciales à respecter en raison de la présence de risques technologiques.

BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole sont repérés au plan de zonage. L'article 2 de la zone A limitant certaines constructions et activité précise dans quelles conditions les changements de destination sont admis.

ZONES HUMIDES PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

ENSEMBLES, ELEMENTS PAYSAGERS ET ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L 151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Les éléments de paysage à protéger sur la commune correspondent à des groupements ou arbres isolés et des alignements d'arbres. Ils sont identifiés et localisés au règlement graphique à la fois pour leur valeur paysagère et pour leur fonction écologique conformément aux articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, ils doivent être conservés en l'état. Néanmoins ces alignements pourront faire l'objet d'une exploitation par élagage ou par recépage ponctuel.

Prescriptions applicables aux ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres repérés au plan de zonage au titre des article L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme

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

- les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d'arbres, à un ensemble ou à un élément paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte à ces éléments de manière irréversible. Leur suppression est cependant admise lorsque l'état sanitaire des arbres protégés s'avère dégradé au point de constituer une menace pour la sécurité des biens et des personnes, et pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres environnants ;
- l'aménagement ou la construction d'un terrain concerné par un alignement d'arbres, un ensemble ou un élément paysager peuvent être admis dans les limites du présent règlement et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des végétaux protégés ;

- en cas d'arrachage, la mise en œuvre de mesures compensatoires est obligatoire : un alignement d'arbres, un ensemble ou un élément paysager doivent être plantés dans les mêmes proportions que ce qui a été détruit avec des essences locales équivalentes et une mixité d'essences.

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

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

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

- de constructions remarquables par leur architecture ;
- d'éléments architecturaux présentant un intérêt particulier (portail, escalier...) ;
- d'éléments du patrimoine vernaculaire (croix, four, lavoir...) ;
- de secteurs présentant un intérêt pour les points de vue qu'ils offrent sur la commune (belvédère de la pierre du regardeur) ou pour leur valeur symbolique locale (source Merveille).

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

Pour cela, tout travaux ayant pour effet de modifier une construction d'intérêt, un élément patrimonial ou un secteur d'intérêt repérés au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, et doivent respecter les prescriptions définies ci-après. De plus, toute démolition totale ou partielle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Prescriptions applicables au bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial ainsi qu'aux secteurs d'intérêt repérés au plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

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

	Les nouvelles constructions et les extensions implantées sur la même unité foncière qu'un bâtiment ou élément d'intérêt patrimonial doivent être conçues de façon à ne pas porter atteinte à l'intérêt patrimonial du bâtiment ou élément repéré au plan de zonage.
Secteurs d'intérêt	Le paysage perceptible depuis les secteurs d'intérêt doit être maintenu ouvert. Toute construction et toute installation est interdite dans un périmètre de 25 m autour des secteurs d'intérêt, à l'exception de celles destinées à la valorisant les lieux (table d'orientation, panneaux d'information touristique...).

SECTEURS DE CONSTRUCTIBILITE CONDITIONNEE AU TITRE DE L'ARTICLE R-151-34 DU CODE DE L'URBANISME – DITE TRAME SANITAIRE

Au titre de l'article R.151-34-1 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après réalisation d'actions de mise en conformité du réseau d'assainissement desservant les secteurs concernés. Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions nouvelles et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les exhaussements et affouillements nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

6. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Cinq destinations de constructions sont définies à l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme :

La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

Prévue au 1° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **la sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
- **la sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitat »

Prévue au 2° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les deux sous-destinations suivantes :

- **la sous-destination « logement »** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-

destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) au sens de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme ;
 - les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- **la sous-destination « hébergement »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle comprend aussi les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

La destination de construction « commerce et activité de service »

Prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les 7 destinations suivantes :

- **la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente, destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- **la sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle ;
- **la sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- **la sous-destination « activités de service avec l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
- **la sous-destination « hôtels »** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **la sous-destination « autres hébergements touristiques »** recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics »

Prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, comprend les 6 sous-destinations suivantes :

- la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Elle comprend toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment ou annexe, ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (gendarmerie, caserne de pompier...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP...). Elle recouvre également les maisons de services publics ;
- la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- la sous-destination « salles d'art et de spectacle » regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
- la sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- la sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- la sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » :

Prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les 4 destinations suivantes :

- **la sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances ;
- **la sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achat au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données ;
- **la sous-destination « bureau »** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant l'accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilés.
- **la sous-destination « centre de congrès et d'exposition »** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant (ex : centres, palais et parcs d'exposition, parcs d'attraction, zéniths...).
- **La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne »** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Prescriptions graphiques

Dans la zone UA sont identifiés au règlement graphique :

- un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- un secteur de constructibilité conditionnée à la mise aux normes du réseau d'assainissement collectif – dite trame sanitaire ;
- un périmètre à vocation commerciale ;
- un secteur de mixité sociale
- des ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres protégés ;
- des bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial protégés.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

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

UA.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

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

Légende du tableau

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

UA.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

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

ARTICLE UA.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter	
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).	Sous-destinations admises sous réserve d'être localisées dans le périmètre à vocation commerciale
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle		
	restauration		
	hôtels		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		/
	bureau		

Par ailleurs, dans le secteur de constructibilité conditionnée à la mise aux normes du réseau d'assainissement, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après réalisation d'actions de mise en conformité du réseau d'assainissement desservant les secteurs concernés. Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions nouvelles et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

UA.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés.

ARTICLE UA.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UA.3.1

Diversité commerciale

- Un périmètre à vocation commerciale est inscrit au règlement graphique, dans lequel les changements de destination sont encadrés de la façon suivante :

Tableau de synthèse de l'encadrement des changements de destination ou de sous-destinations pour les commerces et activités de services situés dans le périmètre à vocation commerciale reporté au règlement graphique			
Catégorie de destination de la construction existante	Catégories de sous-destinations de la construction existante	Changement de destination ou de sous-destination <u>interdits</u>	Changement de destination <u>interdit</u> et changement de sous-destination encadré
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		
	restauration		
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle		
	hôtels		
Passé un délai de 5 ans à compter de la cessation de toute activité commerciale ou de service, les dispositions réglementaires ci-avant ne sont plus applicables.			

Changement de destination ou de sous-destination interdits :

- Les constructions existantes ayant pour sous-destinations « restauration » et « hôtels » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination ou de sous-destination. Cependant, passé un délai de 5 ans à compter de la cessation de toute activité commerciale ou de service, cette disposition réglementaire n'est plus applicable.

Changement de destination interdit et changement de sous-destination encadré :

- Les constructions existantes dont les rez-de-chaussée ont pour sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services avec l'accueil d'une clientèle » peuvent uniquement faire l'objet d'un changement de sous-destination dans les conditions suivantes :

Sous-destination <u>avant</u> changement de destination	En cas de changement de sous-destination, seules les sous-destinations ci-dessous sont admises (dans la limite des dispositions des articles 1 et 2 de la zone concernée)
artisanat et commerce de détail	restauration, activités de services avec l'accueil d'une clientèle
activités de services avec l'accueil d'une clientèle	artisanat et commerce de détail, restauration

Cependant, passé un délai de 5 ans à compter de la cessation de toute activité, l'encadrement du changement de sous-destination tel que défini ci-avant n'est plus applicable.

UA.3.2

Mixité sociale

- Dans le secteur concerné par une orientation d'aménagement et de programmation reporté au règlement graphique, au moins 65 % du programme de logements devra être affecté à du logement social en location ou en accession maîtrisée de type PSLA.
- Par ailleurs, dans le secteur de mixité sociale, défini au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, toute opération créatrice de nouveau logement devra respecter un quota de logement en prêt aidé selon les modalités inscrites dans le tableau suivant :

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

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'A 15 %)
10 mètres, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables. De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.	3,50 mètres, soit 1 niveau (R).

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

Règles alternatives

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

UA.4.2

Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.

- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



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



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

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

UA.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

- Les constructions doivent être implantées en tout point en limite de la voie ou de l'emprise publique. Cependant, un retrait maximal de 5 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique sera imposé pour permettre une implantation cohérente vis-à-vis des constructions existantes implantées sur des terrains immédiatement contigus qui seraient en léger retrait de la voie ou de l'emprise publique.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

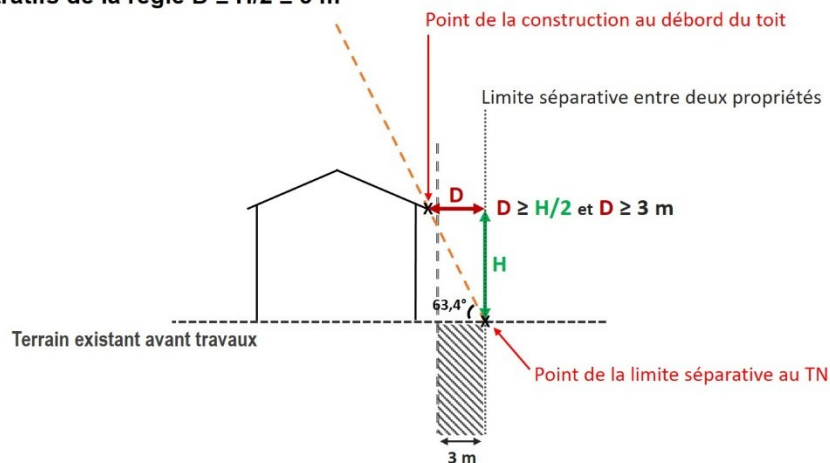
UA.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

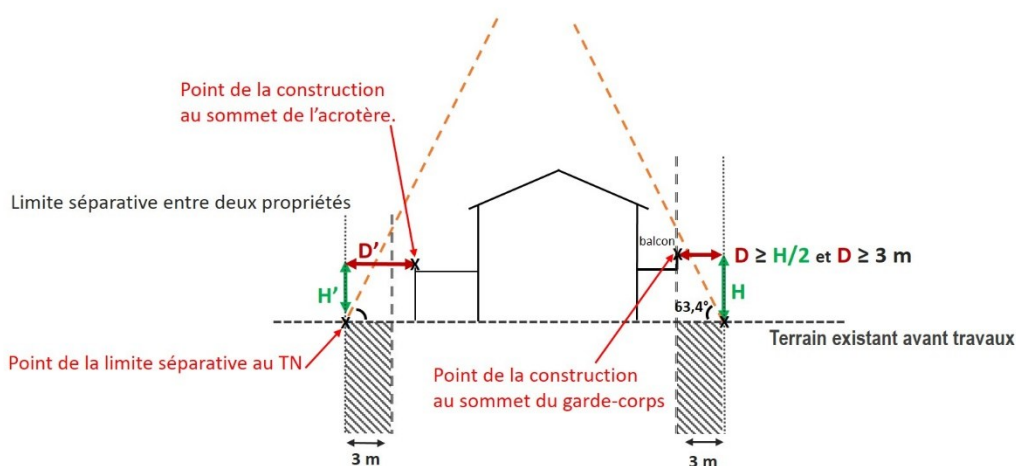
La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

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

Schémas illustratifs de la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$

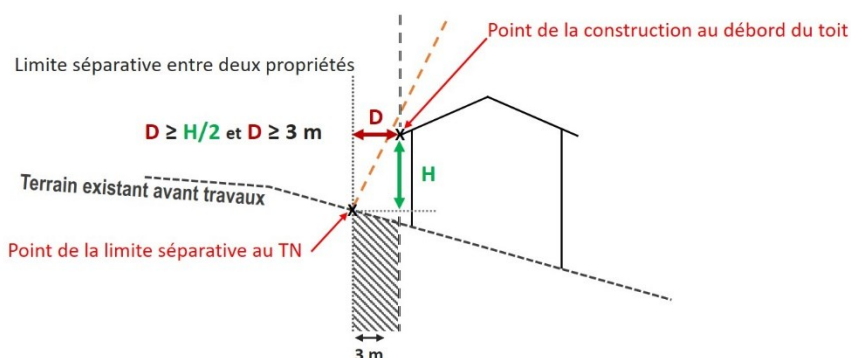


Si $H = 7,5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à $3,75 \text{ m}$ ($H/2$).



Si $H' = 3,5 \text{ m}$, le retrait à respecter (D') doit être au moins égal à 3 m . Ici $D' = 4,75 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$.

Si $H = 4 \text{ m}$ au sommet du garde-corps du balcon, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .



Si $H = 5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .

! La hauteur H est mesurée verticalement à partir du niveau du point de la limite séparative (terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande) et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons...).

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ni pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

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

UA.5.1

Principes d'insertion

Les critères à prendre en compte pour une bonne insertion sont nombreux. Les plus importants sont listés ci-après.

- La topographie du terrain

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

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

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

- L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage ; si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien. La pente de ce chemin ne doit pas excéder 10 %.

- Les vues et les expositions, le sens du vent dominant pour s'en protéger...
- Le contexte et l'implantation des constructions environnantes : bien s'intégrer dans un paysage, ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, c'est s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

UA.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.

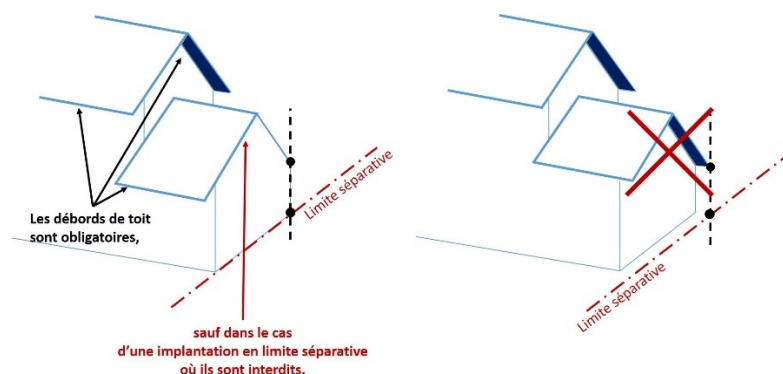
DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

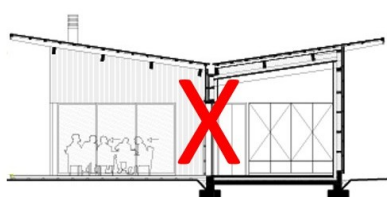
CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Règles particulières pour les nouvelles constructions et les constructions existantes ne correspondant pas à du bâti ancien traditionnel

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 60 % avec un débord de 60 cm minimum (à l'exception du cas où une construction est implantée en limite séparative : les débords y sont alors interdits) et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes.



- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

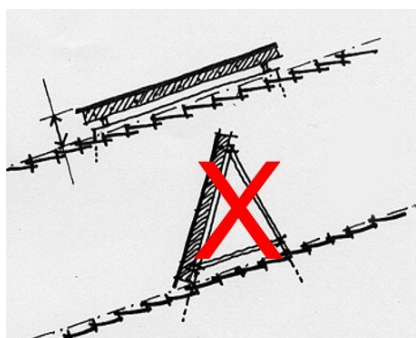
- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.



Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.

- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.

- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

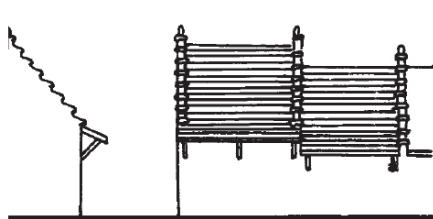


Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

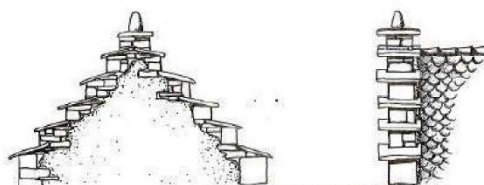
Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Règles particulières pour les bâtiments anciens d'architecture traditionnelle¹

- Les caractéristiques des toitures anciennes traditionnelles du Bugey doivent être conservées (forme générale, pente, débords, consoles de soutiens, pignon à redents surmonté d'une pierre décorative, épi de faîtage, souches de cheminées, couleur des couvertures...).



Pignons à redents surmontés de pierres décoratives



Épi de faîtage

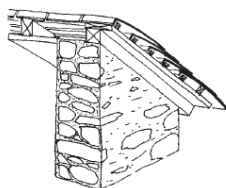
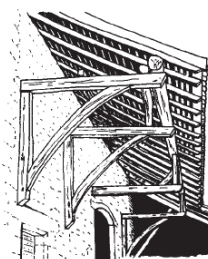


Planche de rive



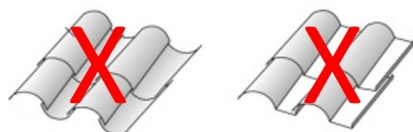
Débord à poutres à bascule



Débord à consoles

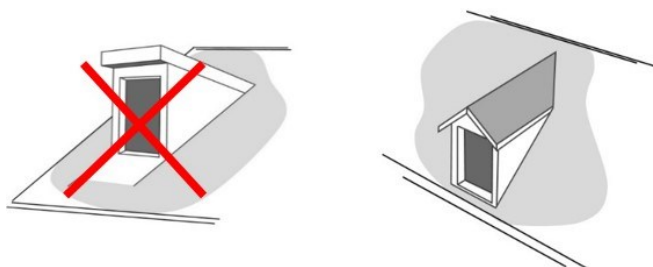
¹ Sources principales des illustrations : Recueil de fiches-conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey, CAUE de l'Ain pour le Pays d'Accueil du Bugey, janvier 2000 et Habitat Rural du Bugey, DDE de l'Ain.

- Les tuiles d'aspect canal ou fortement galbées (type oméga) sont interdites.



Tuile canal et tuiles oméga

- Les ouvertures de type « chien-assis » sont interdites.



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

- Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment ancien d'architecture traditionnelle :
 - les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) peuvent être admises sous réserve de rester accessoire à la toiture principale ancienne. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.
 - sinon, les toitures seront à pans et devront respecter les codes de la toiture ancienne (tant en terme de simplicité de forme, de pente, de débords, que de couleur).
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Règles particulières pour les nouvelles constructions et les constructions existantes ne correspondant pas à du bâti ancien traditionnel

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui

doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.

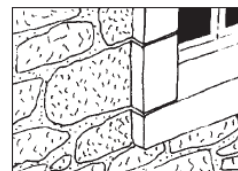
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois.
- Les volets sont :
 - soit battants ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

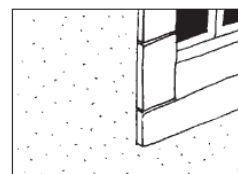
- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

Règles particulières pour la rénovation d'un bâtiment ancien d'architecture traditionnelle²

- Les parements en pierre de taille et les murs en moellons de calcaire doivent être conservés.
- Les pierres d'encadrement des portes et fenêtres et les chaînages d'angles en pierres taillées doivent être conservés et restés apparents (il est interdit de les enduire).



Encadrement en saillie...



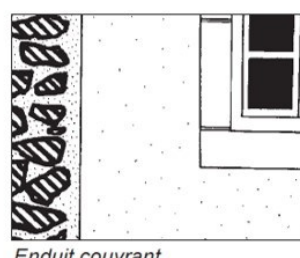
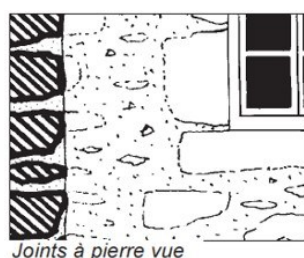
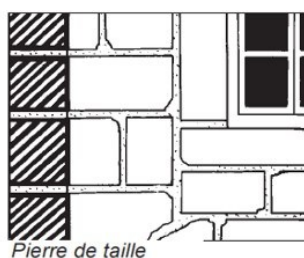
...mis en valeur par l'enduit

- Les murs en pierre peuvent être enduits, sauf pour les murs en pierre de taille où la pierre doit rester totalement apparente. Seuls les enduits perspirants³ adaptés aux maçonneries anciennes sont autorisés pour leur restauration. Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit. Les finitions rustiques sont interdites.

² Source principale des illustrations : Recueil de fiches-conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey, CAUE de l'Ain pour le Pays d'Accueil du Bugey, janvier 2000.

³ Les matériaux perspirants permettent l'évacuation de l'humidité d'un mur tout en assurant une étanchéité à l'eau.

L'amortissement de l'enduit sur les pierres d'encadrement doit être en retrait ou dans le plan de la pierre. Les enduits en surépaisseur sont strictement interdits.



- S'ils ne sont pas enduits, les murs en pierre peuvent être traités « à pierre vue », c'est-à-dire en joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre (seule la tête des pierres émerge du mortier). Le rejointoiement en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur sont interdits. L'enduit « à pierre vue » doit affleurer sans bourrelet ni biseau à la surface des pierres d'encadrement.
- Si les murs en pierre ne sont pas enduits, les pierres apparentes doivent être jointoyées au mortier à base de chaux et sable grossier. Les joints au ciment gris foncés sont interdits, de même que les finitions en relief et/ou lissées au fer, ou les joints en creux.

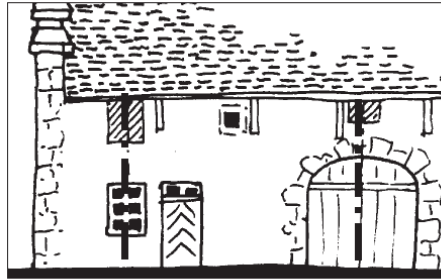


Joints ciments gris foncés

- Les murs en pisé sains doivent être conservés.
- Les percements d'ouvertures devront être composés sur des axes verticaux sur des ouvertures existantes afin de respecter l'ordonnement des façades et reprendre si possible les dimensions d'une ouverture déjà existante. Le doublement d'une fenêtre existante par une deuxième fenêtre de mêmes dimensions est également autorisé. Cette solution est préférable à un élargissement d'une baie existante qui en modifie les proportions.



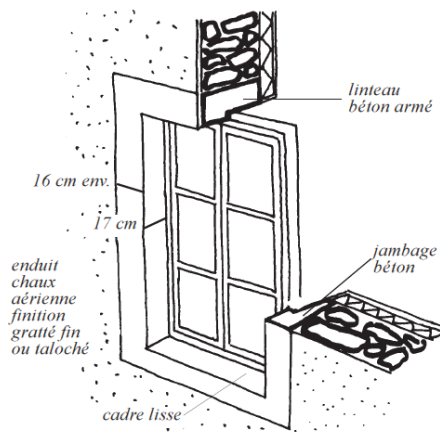
Doublement d'une fenêtre par une ouverture de mêmes dimensions



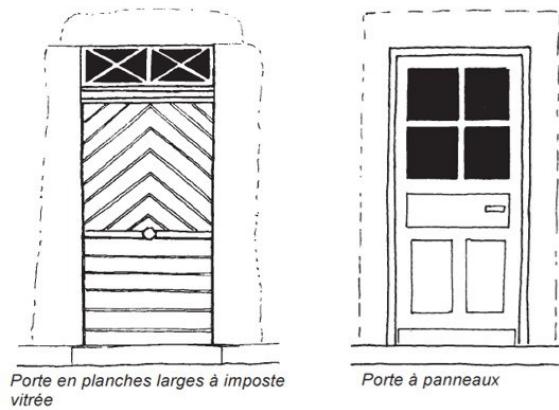
Alignement vertical sur des ouvertures existantes

- Les encadrements des nouvelles ouvertures devront être traitées de façon harmonieuse avec ceux des ouvertures existantes : ils seront en pierres de même nature et de même teinte et le linteau sera soit en pierre, soit constitué d'une poutre.

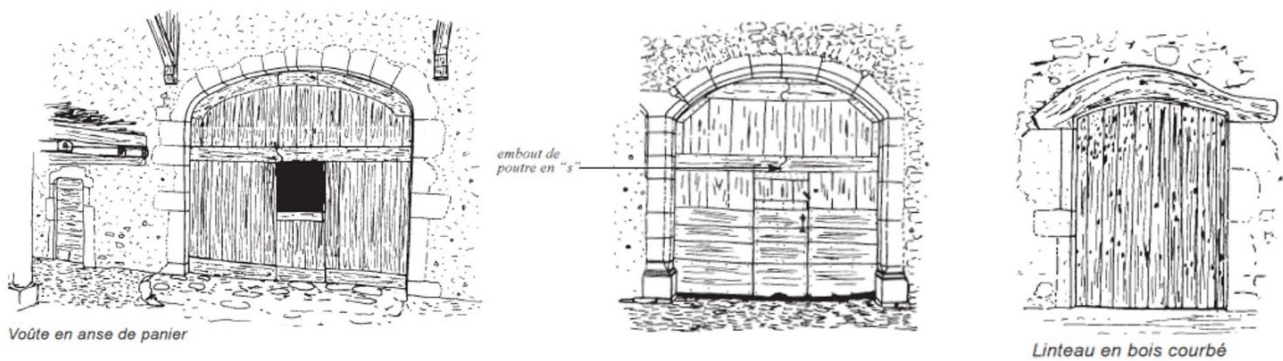
Dans le cas de façades enduites, on pourra aussi opter pour un cadre peint en blanc cassé de largeur constante. Le traitement des encadrements des nouvelles ouvertures est obligatoire.



- Les balcons doivent être conservés et leurs éléments de décoration, s'ils ont un intérêt décoratif, maintenus ou remplacés à l'identique (feronneries et gardes corps en bois).
- Les principales caractéristiques des menuiseries présentant un intérêt esthétique doivent être maintenues (porte d'entrée à planches larges ou à panneaux, fenêtres à carreaux...).



- Les volets doivent être battants. En complément, des volets roulant peuvent être installés. Le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.
- Les caractéristiques architecturales des cadres des portes de granges doivent être préservées (pieds droits en pierre de taille, linteau voûté en anse de panier en pierre de taille ou constitué d'une poutre en bois courbée).



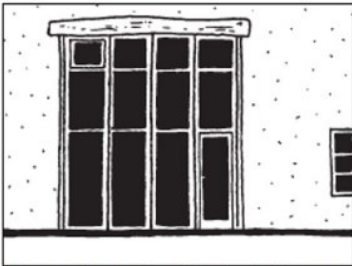
- En cas d'adaptation d'une porte de grange, il convient de concilier les nouvelles fonctions (ex : transformation en garage) avec la forme de l'ouverture, son encadrement et le respect de l'esthétique générale de la façade. La conservation de la porte existante peut être imposé si son intérêt architectural et esthétique le justifie, notamment pour celles dont les poutres centrales s'encastrent l'une dans l'autre en dessinant un « S ».



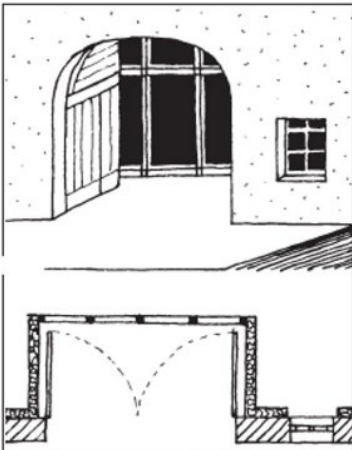
Une entrée éclairée



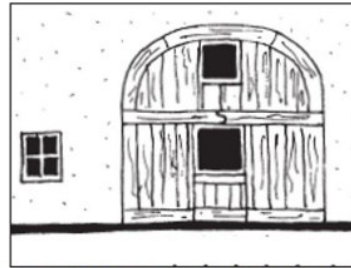
Ouverture sur séjour. Le linteau dissimule la dalle ou permet l'installation d'un volet roulant



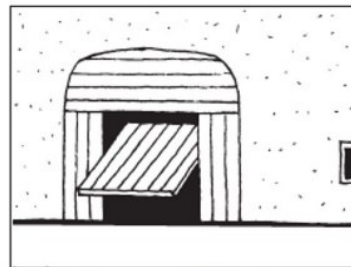
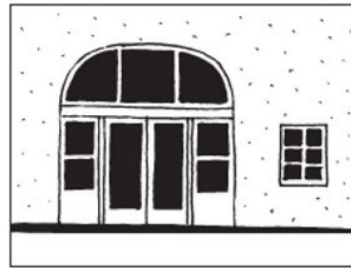
Un graphisme épuré qui privilégie les lignes verticales



L'ombre d'un porche permet de conserver la porte existante et d'employer une menuiserie plus contemporaine. Il permet de disposer d'un espace extérieur abrité.



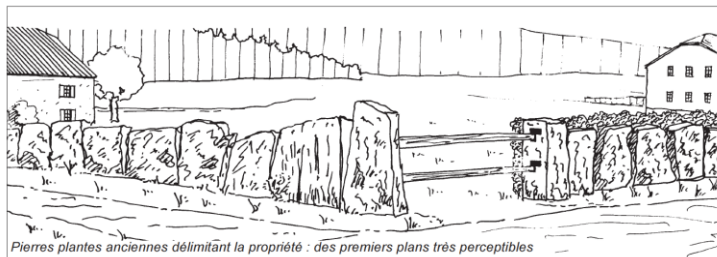
Un éclairage ponctuel permet de conserver la porte.



Porte de garage. Habillage d'une porte basculante. Si la porte de grange existante est en bon état, il est souhaitable de la conserver.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, de même que les clôtures anciennes constituées de pierres plantées dans le sol, nommées « pierres debout » ou « pierres plantes », avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.



- Les murs en pisé sains doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Elles peuvent, sur un même tènement, faire l'objet d'un traitement différencié selon leur implantation en limite de voie ou en limite séparative.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les canisses et filets brise-vue sont interdits.



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

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 1,5 mètre en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
 - 2 mètres en limite séparative.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

UA.5.3

Prescriptions relatives aux bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial et aux secteurs d'intérêt protégés

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

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

UA.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).
- Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.
- La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :
 - à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
 - à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.
- Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (murs, haies, alignements d'arbres...).

UA.6.2

Plantations

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

UA.6.3

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

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

UA.6.4

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration. Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.
- La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées et rester conformes à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.
- Les dispositifs de récupération des eaux impropres à la consommation humaine utilisés pour des usages domestiques ne doivent au aucun cas être raccordés au réseau d'eau potable.

ARTICLE UA.7 - STATIONNEMENT

UA.7.1

Véhicules particuliers

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

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> Pour les constructions existantes : ▪ en cas de changement de destination en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements) ; ▪ ou de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements) ; ▪ ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements).
HABITATION		
Logement	1 place minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette , ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.	Non réglementé.

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

UA.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

UA.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UA.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA.9.1

Alimentation eau potable

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

UA.9.2

Assainissement

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UA.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'extension urbaine qui se sont développés en périphérie du bourg de Peyrieu et du hameau de Chêne, principalement de façon linéaire. Sa vocation principale est résidentielle. Elle regroupe essentiellement de l'habitat pavillonnaire se caractérisant par une implantation en retrait des voies et en ordre discontinu. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admis.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UB sont identifiés au règlement graphique :

- un périmètre à vocation commerciale ;
- des ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres protégés ;
- des bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial protégés ;
- un secteur de constructibilité conditionnée à la mise aux normes du réseau d'assainissement collectif – dite trame sanitaire ;

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

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

UB.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

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

Légende du tableau

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

UB.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

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

ARTICLE UB.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UB.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter	
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).	Sous-destinations admises sous réserve d'être localisées dans le périmètre à vocation commerciale
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle		
	restauration		
	hôtels		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		/
	bureau		

Par ailleurs, dans le secteur de constructibilité conditionnée à la mise aux normes du réseau d'assainissement, les constructions nouvelles ne seront autorisées qu'après réalisation d'actions de mise en conformité du réseau d'assainissement desservant les secteurs concernés. Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions nouvelles et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés.

ARTICLE UB.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

UB.3.1

Diversité commerciale

- Un périmètre à vocation commerciale est inscrit au règlement graphique, dans lequel les changements de destination sont encadrés de la façon suivante :
 - les constructions existantes dont les rez-de-chaussée ont pour sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services avec l'accueil d'une clientèle » peuvent uniquement faire l'objet d'un changement de sous-destination dans les conditions suivantes :

Sous-destination <u>avant</u> changement de destination	En cas de changement de sous-destination, seules les sous-destinations ci-dessous sont admises (dans la limite des dispositions des articles 1 et 2 de la zone concernée)
artisanat et commerce de détail	restauration, activités de services avec l'accueil d'une clientèle
activités de services avec l'accueil d'une clientèle	artisanat et commerce de détail, restauration

Cependant, passé un délai de 5 ans à compter de la cessation de toute activité, l'encadrement du changement de sous-destination tel que défini ci-avant n'est plus applicable.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'A 15 %)
10 mètres, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables. De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.	7 mètres, soit 2 niveaux (R+1).

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

Règles alternatives

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

UB.4.2

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

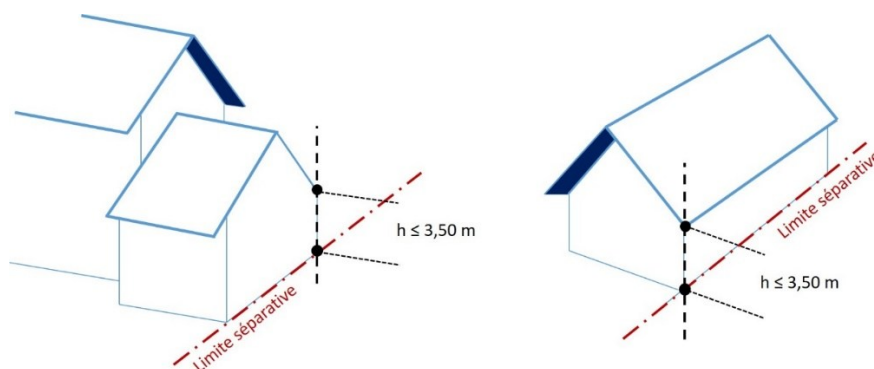
- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique, à une distance minimale de 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UB.4.3

Implantation par rapport aux limites séparatives

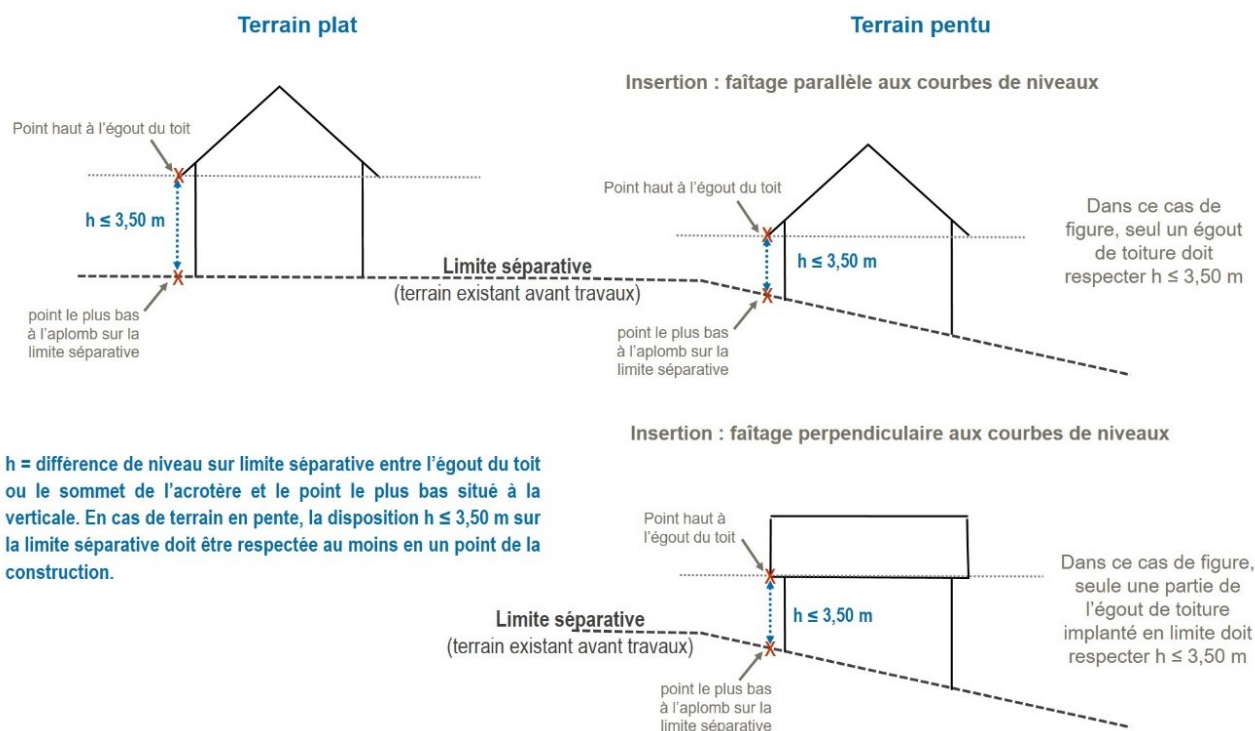
La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur de la construction en limite ne dépasse pas 3,50 mètres à l'égout du toit dans le cas d'une toiture à pans, ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse. De plus, en cas d'implantation en limite séparative, les débords de toit sont strictement interdits.



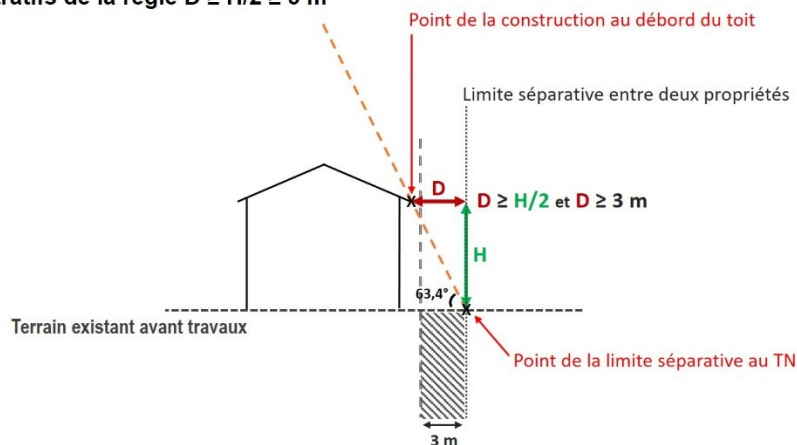
La hauteur de la construction à mesurer en limite correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit pour les toitures à pans ou le sommet de l'acrotère pour une toiture-terrasse et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Dans le cas de terrains en pente, la disposition $h \leq 3,50$ mètres sur la limite séparative doit être respectée au moins en point de la construction.

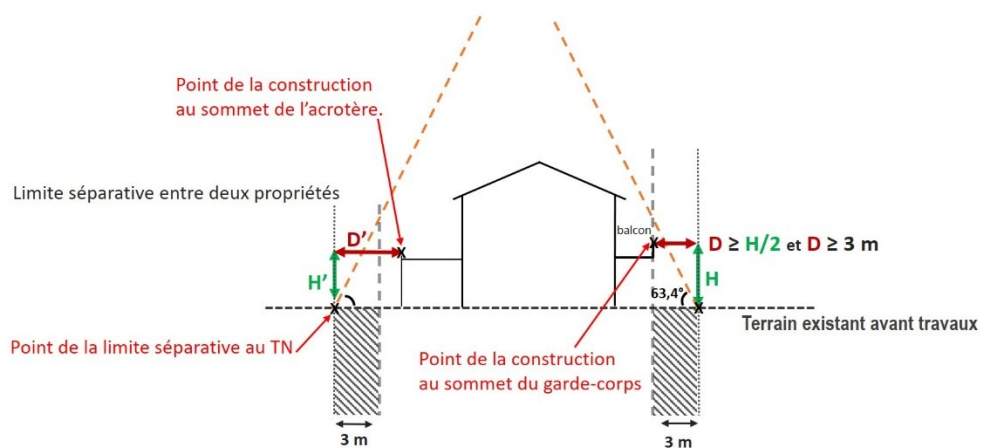


- soit en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3$ m)
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Schémas illustratifs de la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$

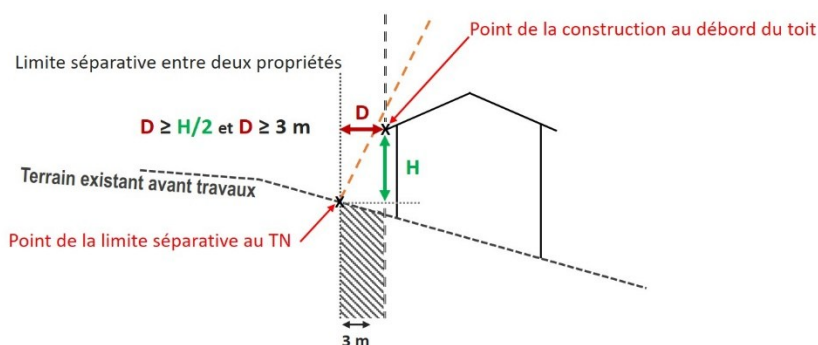


Si $H = 7,5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à $3,75 \text{ m}$ ($H/2$).



Si $H' = 3,5 \text{ m}$, le retrait à respecter (D') doit être au moins égal à 3 m . Ici $D' = 4,75 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$.

Si $H = 4 \text{ m}$ au sommet du garde-corps du balcon, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .



Si $H = 5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .

! La hauteur H est mesurée verticalement à partir du niveau du point de la limite séparative (terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande) et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons...).

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

UB.5.1

Principes d'insertion

Les critères à prendre en compte pour une bonne insertion sont nombreux. Les plus importants sont listés ci-après.

- La topographie du terrain

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

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

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

- L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage ; si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien. La pente de ce chemin ne doit pas excéder 10 %.

- Les vues et les expositions, le sens du vent dominant pour s'en protéger...

- Le contexte et l'implantation des constructions environnantes : bien s'intégrer dans un paysage, ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, c'est s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

UB.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

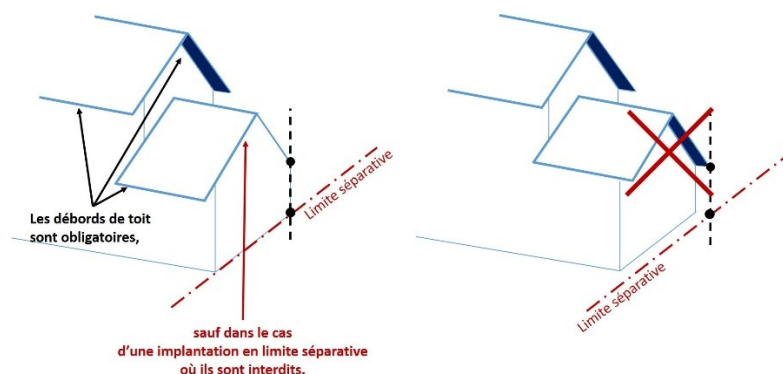
En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.

DISPOSITIONS GENERALES

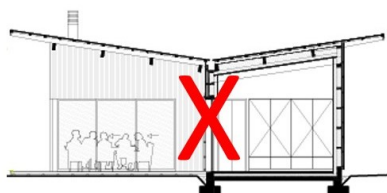
- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

- Les formes de toitures admises sont les suivantes :
 - toitures à deux ou quatre pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 60 % avec un débord de 60 cm minimum (à l'exception du cas où une construction est implantée en limite séparative : les débords y sont alors interdits) et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes.

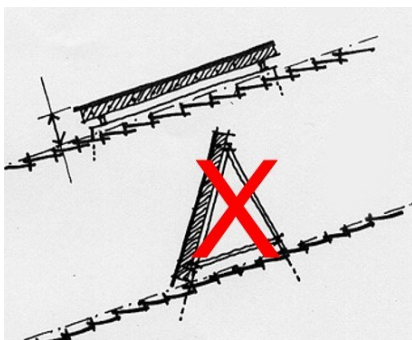


- toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) admises sous réserve d'être dotées de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.
- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures à pans (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.



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

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

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

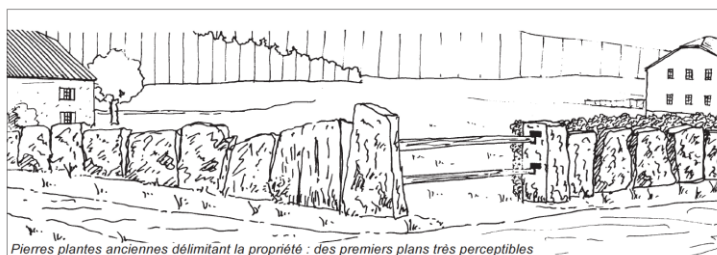
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois.
- Les volets sont :
 - soit battants ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, de même que les clôtures anciennes constituées de pierres plantées dans le sol, nommées « pierres debout » ou « pierres plantes », avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.



Pierres plantes anciennes délimitant la propriété : des premiers plans très perceptibles

- Les murs en pisé sains doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Elles peuvent, sur un même tènement, faire l'objet d'un traitement différencié selon leur implantation en limite de voie ou en limite séparative.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les canisses et filets brise-vue sont interdits.



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

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 1,5 mètre en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
 - 2 mètres en limite séparative.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

UB.5.3

Prescriptions relatives aux bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial et aux secteurs d'intérêt protégés

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

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

UB.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...).
- Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.

ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE ET SURFACES ECO-AMENAGEES	
Règle générale	Règles alternatives
- Les surfaces traitées en pleine terre et les surfaces éco-aménagées – c'est à-dire les aires de stationnement en surface et les espaces de desserte interne traités avec des revêtements perméables – doivent représenter une surface minimale de 50 % de l'unité foncière support du projet.	- Toutefois, il peut être admis une surface inférieure à 50 % pour la réalisation d'annexes ou d'extensions sous réserve que l'emprise au sol maximale créée à compter de la date d'approbation du PLU n'excède pas 50 m². - Cette disposition s'applique également aux tènements ne respectant pas la règle générale.

- La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :
 - à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
 - à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.
- Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (murs, haies, alignements d'arbres...).

UB.6.2

Plantations

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

UB.6.3

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

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

UB.6.4

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.
Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.
- La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées et rester conformes à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.
- Les dispositifs de récupération des eaux impropres à la consommation humaine utilisés pour des usages domestiques ne doivent au aucun cas être raccordés au réseau d'eau potable.

ARTICLE UB.7 - STATIONNEMENT

UB.7.1

Véhicules particuliers

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

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> Pour les constructions existantes : ▪ en cas de changement de destination en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements) ; ▪ ou de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements) ; ▪ ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements).
HABITATION		
Logement	2 places minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette , ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.	

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

UB.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

UB.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UB.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB.9.1

Alimentation eau potable

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

UB.9.2

Assainissement

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UB.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond au site du château de Peyrieu, ainsi que ses dépendances.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UC sont identifiés au règlement graphique :

- des ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres protégés ;
- des bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial protégés.
- un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

4. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

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

UC.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

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

Légende du tableau

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

UC.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

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

ARTICLE UC.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Habitation	Hébergement	Sous-destination admise sous réserve que les réseaux soient conformes à la réglementation en vigueur et dimensionnés en fonction de la capacité d'occupation des constructions
Commerce et activités de services	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Sous-destinations admises sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...) et sous réserve que les réseaux soient conformes à la réglementation en vigueur et dimensionnés en fonction de la capacité d'occupation des constructions
	Restauration	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

UC.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés.

ARTICLE UC.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

5. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'A 15 %)
10 mètres , soit 2 niveaux (R+1) De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.	7 mètres , soit 2 niveaux (R+1)

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

Règles alternatives

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

UC.4.2

Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UC.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2 \geq 4$ mètres).
- Les annexes et extensions devront assurer leur intégration dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

UC.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

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

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
- Les annexes et extensions devront assurer leur intégration dans la continuité des bâtiments existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

UC.4.4

Coefficient d'Emprise au Sol

L'emprise au sol* totale des constructions n'excédera pas un coefficient d'emprise au sol* de 0,22. Ce coefficient sera calculé sur l'ensemble du périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

UC.5.1

Principes d'insertion

Les critères à prendre en compte pour une bonne insertion sont nombreux. Les plus importants sont listés ci-après.

- La topographie du terrain

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

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

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

UC.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.

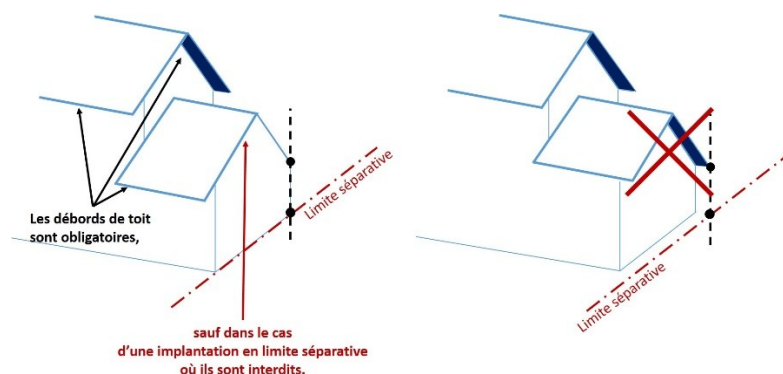
DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

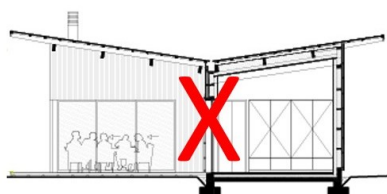
CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Règles particulières pour les nouvelles constructions et les constructions existantes ne correspondant pas à du bâti ancien traditionnel

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 60 % avec un débord de 60 cm minimum (à l'exception du cas où une construction est implantée en limite séparative : les débords y sont alors interdits) et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes.

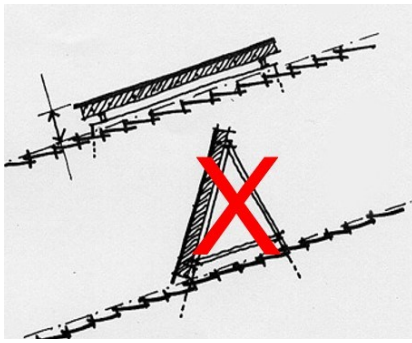


- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.
- Les règles ci-dessus concernant la forme et la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

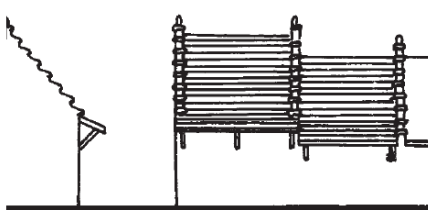


Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

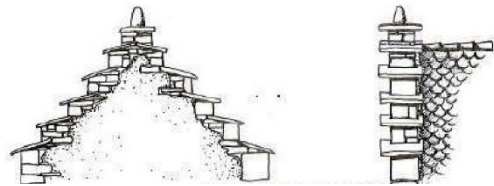
Panneau solaire dont la pose forme un angle avec le pan de toit.

Règles particulières pour les bâtiments anciens d'architecture traditionnelle⁴

- Les caractéristiques des toitures anciennes traditionnelles du Bugey doivent être conservées (forme générale, pente, débords, consoles de soutiens, pignon à redents surmonté d'une pierre décorative, épi de faîtage, souches de cheminées, couleur des couvertures...).



Pignons à redents surmontés de pierres décoratives



Épi de faîtage

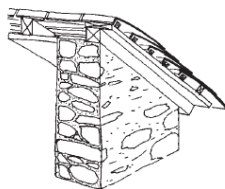
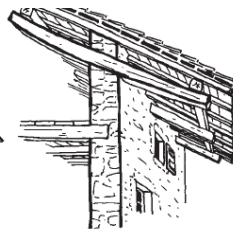
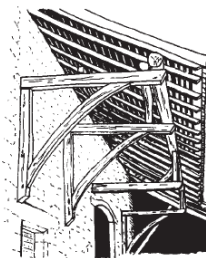


Planche de rive

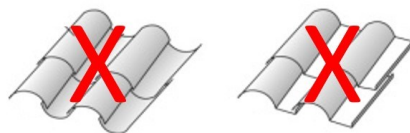


Débord à poutres à bascule



Débord à consoles

- Les tuiles d'aspect canal ou fortement galbées (type oméga) sont interdites.



Tuile canal et tuiles oméga

⁴ Sources principales des illustrations : Recueil de fiches-conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey, CAUE de l'Ain pour le Pays d'Accueil du Bugey, janvier 2000 et Habitat Rural du Bugey, DDE de l'Ain.

- Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment ancien d'architecture traditionnelle :
 - les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) peuvent être admises sous réserve de rester accessoire à la toiture principale ancienne. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.
 - sinon, les toitures seront à pans et devront respecter les codes de la toiture ancienne (tant en terme de simplicité de forme, de pente, de débords, que de couleur).
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Règles particulières pour les nouvelles constructions et les constructions existantes ne correspondant pas à du bâti ancien traditionnel

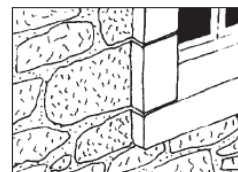
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois.
- Les volets sont :
 - soit battants ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

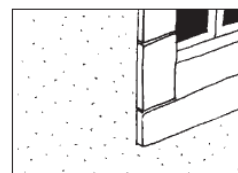
- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

Règles particulières pour la rénovation d'un bâtiment ancien d'architecture traditionnelle⁵

- Les parements en pierre de taille et les murs en moellons de calcaire doivent être conservés.
- Les pierres d'encadrement des portes et fenêtres et les chaînages d'angles en pierres taillées doivent être conservés et restés apparents (il est interdit de les enduire).



Encadrement en saillie...

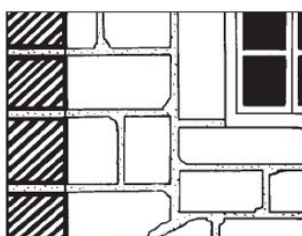


...mis en valeur par l'enduit

- Les murs en pierre peuvent être enduits, sauf pour les murs en pierre de taille où la pierre doit rester totalement apparente. Seuls les enduits perspirants⁶ adaptés aux maçonneries anciennes sont autorisés pour leur restauration. Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.

Les finitions rustiques sont interdites.

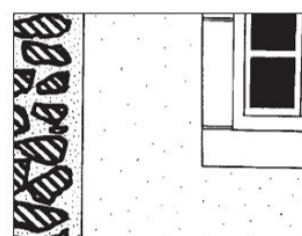
L'amortissement de l'enduit sur les pierres d'encadrement doit être en retrait ou dans le plan de la pierre. Les enduits en surépaisseur sont strictement interdits.



Pierre de taille



Joints à pierre vue



Enduit couvrant

- S'ils ne sont pas enduits, les murs en pierre peuvent être traités « à pierre vue », c'est-à-dire en joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre (seule la tête des pierres émerge du mortier). Le rejointoiement en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur sont interdits. L'enduit « à pierre vue » doit affleurer sans bourrelet ni biseau à la surface des pierres d'encadrement.
- Si les murs en pierre ne sont pas enduits, les pierres apparentes doivent être jointoyées au mortier à base de chaux et sable grossier. Les joints au ciment gris foncés sont interdits, de même que les finitions en relief et/ou lissées au fer, ou les joints en creux.

⁵ Source principale des illustrations : Recueil de fiches-conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey, CAUE de l'Ain pour le Pays d'Accueil du Bugey, janvier 2000.

⁶ Les matériaux perspirants permettent l'évacuation de l'humidité d'un mur tout en assurant une étanchéité à l'eau.

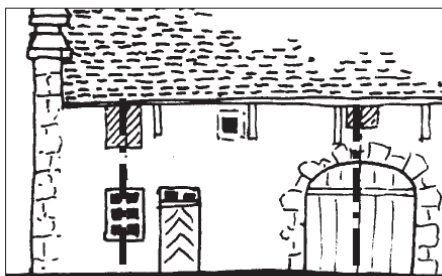


Jointes ciments gris foncés

- Les murs en pisé sains doivent être conservés.
- Les percements d'ouvertures devront être composés sur des axes verticaux sur des ouvertures existantes afin de respecter l'ordonnement des façades et reprendre si possible les dimensions d'une ouverture déjà existante. Le doublement d'une fenêtre existante par une deuxième fenêtre de mêmes dimensions est également autorisé. Cette solution est préférable à un élargissement d'une baie existante qui en modifie les proportions.

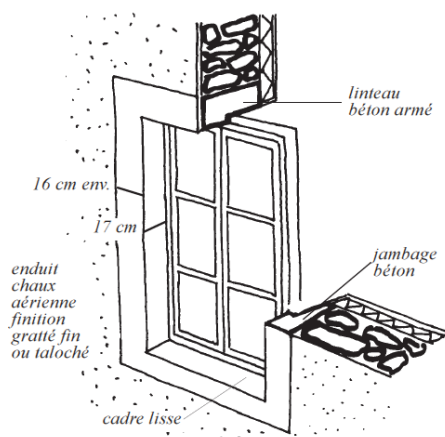


Doublement d'une fenêtre par une ouverture de mêmes dimensions

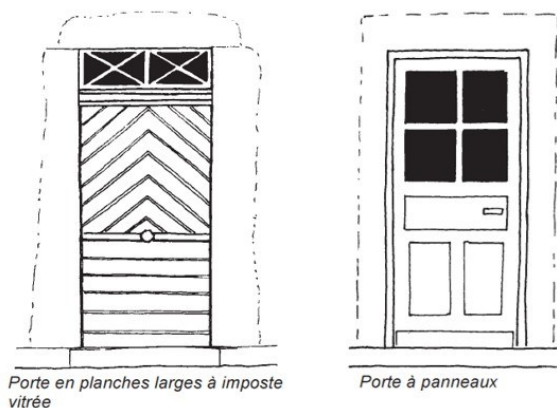


Alignement vertical sur des ouvertures existantes

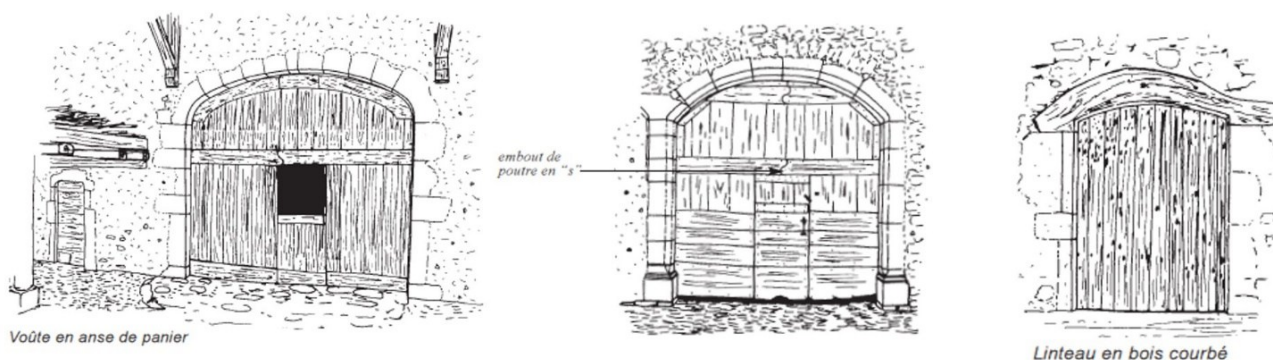
- Les encadrements des nouvelles ouvertures devront être traitées de façon harmonieuse avec ceux des ouvertures existantes : ils seront en pierres de même nature et de même teinte et le linteau sera soit en pierre, soit constitué d'une poutre. Dans le cas de façades enduites, on pourra aussi opter pour un cadre peint en blanc cassé de largeur constante. Le traitement des encadrements des nouvelles ouvertures est obligatoire.



- Les balcons doivent être conservés et leurs éléments de décoration, s'ils ont un intérêt décoratif, maintenus ou remplacés à l'identique (ferronneries et gardes corps en bois).
- Les principales caractéristiques des menuiseries présentant un intérêt esthétique doivent être maintenues (porte d'entrée à planches larges ou à panneaux, fenêtres à carreaux...).



- Les volets doivent être battants. En complément, des volets roulants peuvent être installés. Le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.
- Les caractéristiques architecturales des cadres des portes de granges doivent être préservées (pieds droits en pierre de taille, linteau voûté en anse de panier en pierre de taille ou constitué d'une poutre en bois courbée).



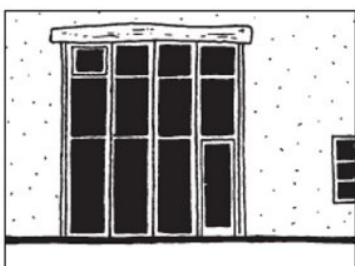
- En cas d'adaptation d'une porte de grange, il convient de concilier les nouvelles fonctions (ex : transformation en garage) avec la forme de l'ouverture, son encadrement et le respect de l'esthétique générale de la façade. La conservation de la porte existante peut être imposé si son intérêt architectural et esthétique le justifie, notamment pour celles dont les poutres centrales s'encastrent l'une dans l'autre en dessinant un « S ».



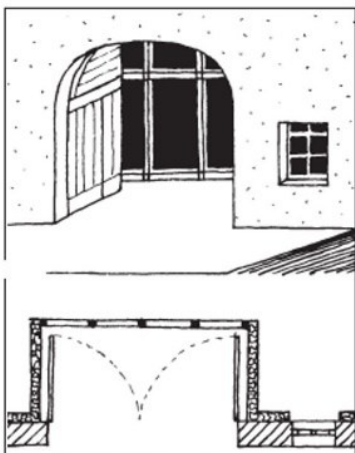
Une entrée éclairée



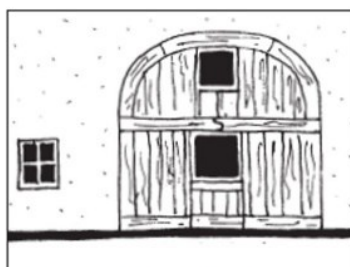
Ouverture sur séjour. Le linteau dissimule la dalle ou permet l'installation d'un volet roulant



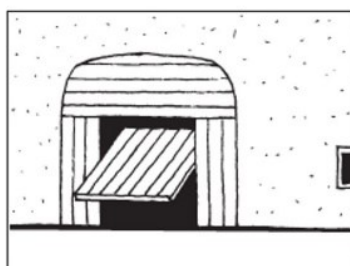
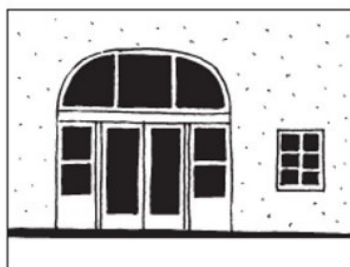
Un graphisme épuré qui privilégie les lignes verticales



L'ombre d'un porche permet de conserver la porte existante et d'employer une menuiserie plus contemporaine. Il permet de disposer d'un espace extérieur abrité.



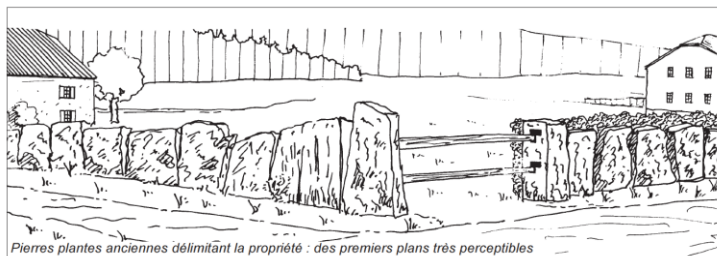
Un éclairage ponctuel permet de conserver la porte.



Porte de garage. Habillage d'une porte basculante. Si la porte de grange existante est en bon état, il est souhaitable de la conserver.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, de même que les clôtures anciennes constituées de pierres plantées dans le sol, nommées « pierres debout » ou « pierres plantes », avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.



- Les murs en pisé sains doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Elles peuvent, sur un même tènement, faire l'objet d'un traitement différencié selon leur implantation en limite de voie ou en limite séparative.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les canisses et filets brise-vue sont interdits.



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

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 1,5 mètre en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
 - 2 mètres en limite séparative.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- La conception des clôtures devra permettre la libre circulation de la petite faune, notamment via l'insertion au ras du sol, d'une ouverte de 15 cm de diamètre au minimum, tous les 15 mètres. Lorsque la totalité d'un linéaire de clôture est inférieure à 15 mètres, au moins un passage devra être aménagé.

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

UC.5.3

Prescriptions relatives aux bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial et aux secteurs d'intérêt protégés

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

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

UC.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Ces espaces de pleine terre devront respecter un coefficient de 30 %.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées et des revêtements végétalisés (dalles alvéolées, pavés non joints...). Ces aires de stationnement seront arborées, à raison d'un arbre toutes les 5 places de stationnement au minimum.
- Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.
- La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :
 - à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
 - à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.
- Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (murs, haies, alignements d'arbres...).
- Plus spécifiquement, dans les espaces de transition avec les zones agricoles, des haies composées d'essences locales et des arbres de haute tige devront être plantés.

ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE ET SURFACES ECO-AMENAGEES	
Règle générale	Règles alternatives
- Les surfaces traitées en pleine terre et les surfaces éco-aménagées – c’est à-dire les aires de stationnement en surface et les espaces de desserte interne traités avec des revêtements perméables – doivent représenter une surface minimale de 30 % de l’unité foncière support du projet.	- Toutefois, il peut être admis une surface inférieure à 30 % pour la réalisation d’annexes ou d’extensions sous réserve que l’emprise au sol maximale créée à compter de la date d’approbation du PLU n’excède pas 50 m². - Cette disposition s’applique également aux tènements ne respectant pas la règle générale.

UC.6.2

Plantations

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

UC.6.3

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

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

UC.6.4

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être traitées à la parcelle. L’infiltration des eaux pluviales sera la solution à rechercher en priorité.
- Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l’infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d’assainissement des eaux pluviales lorsqu’il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d’eaux usées, ni dans un dispositif d’épuration individuel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.
- La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d’un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de

« récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées et rester conformes à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.

- Les dispositifs de récupération des eaux impropres à la consommation humaine utilisés pour des usages domestiques ne doivent en aucun cas être raccordés au réseau d'eau potable.
- Les ouvrages de rétention des eaux pluviales feront l'objet d'un traitement paysager soigné.
- Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion par des dispositifs adaptés tels que des noues, des tranchées filtrantes, des jardins de pluie, avant infiltration dans le sol.

ARTICLE UC.7 - STATIONNEMENT

UC.7.1

Véhicules particuliers

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

6. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

UC.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

UC.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UC.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC.9.1

Alimentation eau potable

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

UC.9.2

Assainissement

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UC.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UE sont identifiés au règlement graphique :

- des ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres protégés ;
- des périmètres jaunes liés à la présence de risques technologiques.
- des bâtiments d'intérêt patrimonial protégés.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

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

UE.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

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

Légende du tableau

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

UE.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

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

UE.1.3

Interdictions relatives à l'existence de risques technologiques

Dans les secteurs rouge, orange et jaune reportés au règlement graphique au titre des articles R 151-31-2° et R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques technologiques, toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article UE.2.

ARTICLE UE.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Habitation	logement	Sous-destination admise uniquement dans le cadre de travaux de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

UE.2.3

Conditions spéciales relatives à l'existence de risques technologiques

Dans le secteur jaune reporté au règlement graphique au titre de l'article R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques technologiques, les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve d'être adaptées à l'effet de surpression.

ARTICLE UE.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé.

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

UE.5.1

Prescriptions relatives aux bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial et aux secteurs d'intérêt protégés

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

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

UE.6.1

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

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

ARTICLE UE.7 - STATIONNEMENT

- Non réglementé.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

- Non réglementé.

ARTICLE UE.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Non réglementé.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

La zone UH correspond aux zones urbaines des hameaux de Bovinel, Grand Chantemerle et Fay. Elles se caractérisent par un tissu bâti mixte mêlant constructions anciennes édifiées à l'alignement ou à proximité des voies et des constructions pavillonnaires récentes implantées en retrait. Les constructions et activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone y sont admis.

La zone UH est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondations du Rhône et du Furans, dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur le règlement graphique du PLU

Prescriptions graphiques

Dans la zone UH sont identifiés au règlement graphique :

- des ensembles et éléments paysagers protégés ;
- des bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial protégés.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

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

UH.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

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

Légende du tableau

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

UH.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

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

ARTICLE UH.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UH.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

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

UH.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sous réserve de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés.

ARTICLE UH.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UH.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UH.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'A 15 %)
10 mètres, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables. De plus, la hauteur des constructions doit assurer une insertion harmonieuse au regard de l'environnement bâti existant dans la zone.	3,50 mètres, soit 1 niveau (R).

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

Règles alternatives

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

UH.4.2

Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.

- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



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



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

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

UH.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

- L'implantation des constructions par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique doit respecter l'ordonnance générale des constructions voisines. L'implantation dans le prolongement des constructions voisines jointives ou non de la limite séparative peut-être imposée afin d'assurer une implantation cohérente vis-à-vis du bâti existant.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

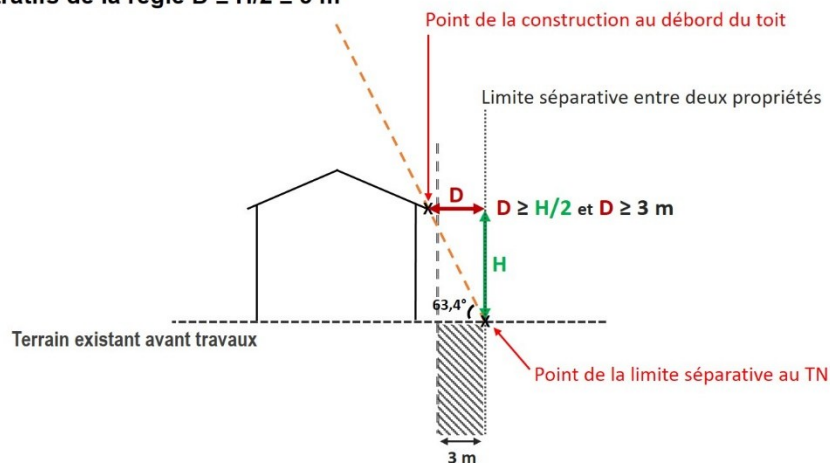
UH.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

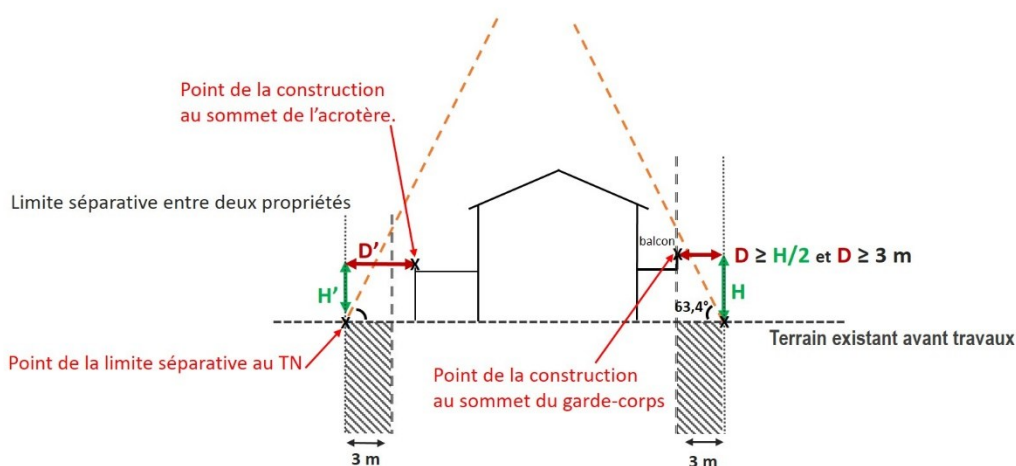
La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ni pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Schémas illustratifs de la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$

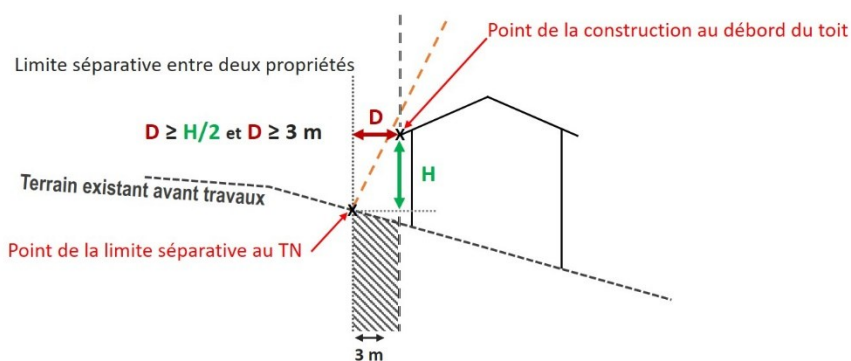


Si $H = 7,5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à $3,75 \text{ m}$ ($H/2$).



Si $H' = 3,5 \text{ m}$, le retrait à respecter (D') doit être au moins égal à 3 m . Ici $D' = 4,75 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$.

Si $H = 4 \text{ m}$ au sommet du garde-corps du balcon, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .



Si $H = 5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .

! La hauteur H est mesurée verticalement à partir du niveau du point de la limite séparative (terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande) et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons...).

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

UH.5.1

Principes d'insertion

Les critères à prendre en compte pour une bonne insertion sont nombreux. Les plus importants sont listés ci-après.

- La topographie du terrain

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

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

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

- L'accès depuis la voie publique.

A partir de la route, la voiture doit pouvoir accéder tout de suite au garage ; si le terrain est en pente, l'accès doit être :

- soit à niveau ;
- soit assuré par un chemin (voie circulée) qui sera le plus court et le moins large possible afin de réduire son impact paysager et les contraintes qui lui sont liées : terrassement et entretien. La pente de ce chemin ne doit pas excéder 10 %.

- Les vues et les expositions, le sens du vent dominant pour s'en protéger...

- Le contexte et l'implantation des constructions environnantes : bien s'intégrer dans un paysage, ce n'est pas se dissimuler derrière un rideau végétal ou un mur, c'est s'y insérer et y trouver sa place en créant des liens harmonieux avec son environnement proche.

UH.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.

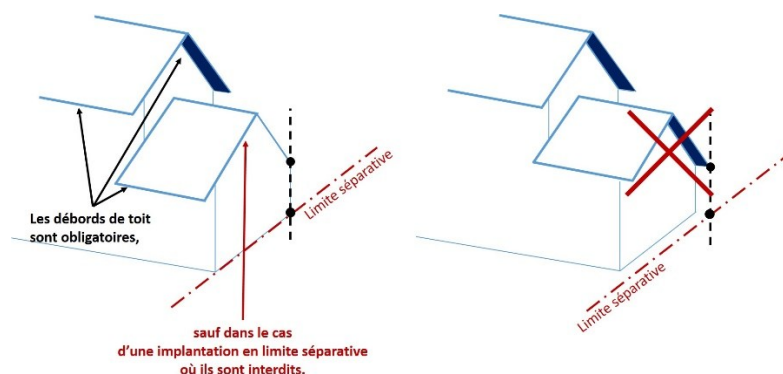
DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

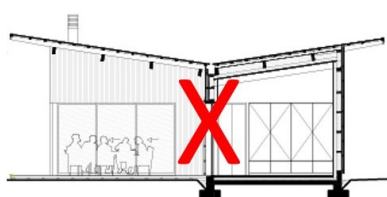
CARACTERISTIQUES DES TOITURES

Règles particulières pour les nouvelles constructions et les constructions existantes ne correspondant pas à du bâti ancien traditionnel

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 60 % avec un débord de 60 cm minimum (à l'exception du cas où une construction est implantée en limite séparative : les débords y sont alors interdits) et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes.



- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

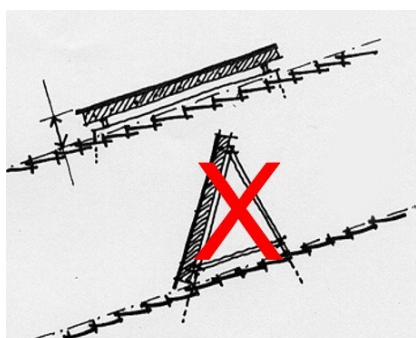
- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.



Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.

- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.

- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

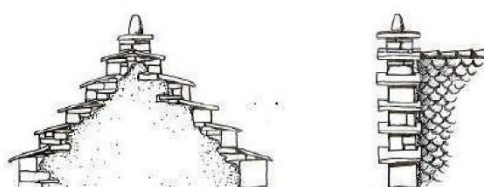
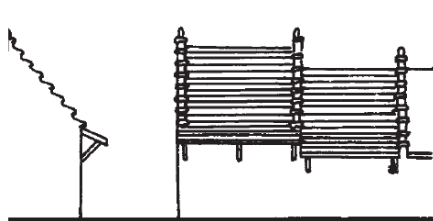


Panneau solaire incliné selon la même pente que celle du toit.

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

Règles particulières pour les bâtiments anciens d'architecture traditionnelle⁷

- Les caractéristiques des toitures anciennes traditionnelles du Bugey doivent être conservées (forme générale, pente, débords, consoles de soutiens, pignon à redents surmonté d'une pierre décorative, épi de faîtage, souches de cheminées, couleur des couvertures...).



Pignons à redents surmontés de pierres décoratives



Épi de faîtage

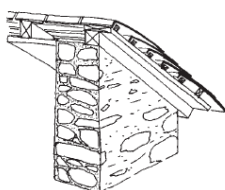
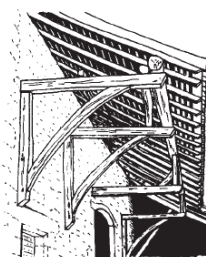


Planche de rive



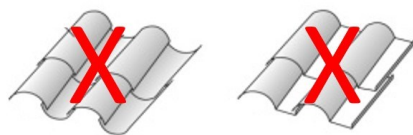
Débord à poutres à bascule



Débord à consoles

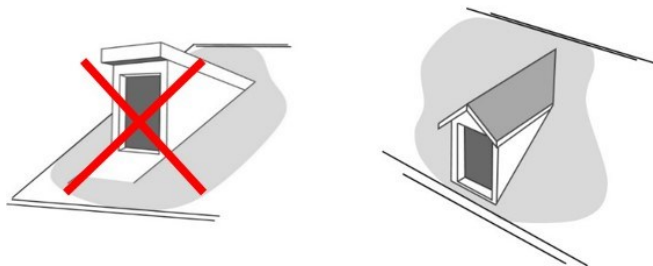
⁷ Source principale des illustrations : Recueil de fiches-conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey, CAUE de l'Ain pour le Pays d'Accueil du Bugey, janvier 2000.

- Les tuiles d'aspect canal ou fortement galbées (type oméga) sont interdites.



Tuile canal et tuiles oméga

- Les ouvertures de type « chien-assis » sont interdites.



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

- Dans le cas d'un projet d'extension d'un bâtiment ancien d'architecture traditionnelle :
 - les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) peuvent être admises sous réserve de rester accessoire à la toiture principale ancienne. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.
 - sinon, les toitures seront à pans et devront respecter les codes de la toiture ancienne (tant en terme de simplicité de forme, de pente, de débords, que de couleur).
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

Règles particulières pour les nouvelles constructions et les constructions existantes ne correspondant pas à du bâti ancien traditionnel

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.

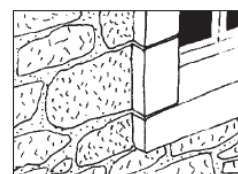
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois.
- Les volets sont :
 - soit battants ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

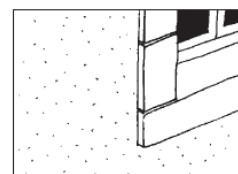
- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

Règles particulières pour la rénovation d'un bâtiment ancien d'architecture traditionnelle⁸

- Les parements en pierre de taille et les murs en moellons de calcaire doivent être conservés.
- Les pierres d'encadrement des portes et fenêtres et les chaînages d'angles en pierres taillées doivent être conservés et restés apparents (il est interdit de les enduire).



Encadrement en saillie...

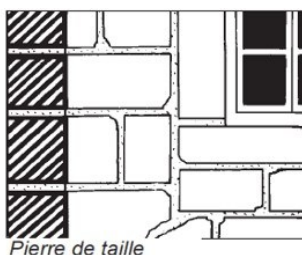


...mis en valeur par l'enduit

- Les murs en pierre peuvent être enduits, sauf pour les murs en pierre de taille où la pierre doit rester totalement apparente. Seuls les enduits perspirants⁹ adaptés aux maçonneries anciennes sont autorisés pour leur restauration. Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit. Les finitions rustiques sont interdites. L'amortissement de l'enduit sur les pierres d'encadrement doit être en retrait ou dans le plan de la pierre. Les enduits en surépaisseur sont strictement interdits.

⁸ Source principale des illustrations : Recueil de fiches-conseils en architecture, urbanisme et environnement du Bugey, CAUE de l'Ain pour le Pays d'Accueil du Bugey, janvier 2000.

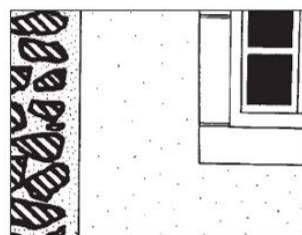
⁹ Les matériaux perspirants permettent l'évacuation de l'humidité d'un mur tout en assurant une étanchéité à l'eau.



Pierre de taille



Joints à pierre vue



Enduit couvrant

- S'ils ne sont pas enduits, les murs en pierre peuvent être traités « à pierre vue », c'est-à-dire en joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre (seule la tête des pierres émerge du mortier). Le rejointoiement en creux qui rend les maçonneries perméables et nuit à l'aspect d'ensemble du mur sont interdits. L'enduit « à pierre vue » doit affleurer sans bourrelet ni biseau à la surface des pierres d'encadrement.
- Si les murs en pierre ne sont pas enduits, les pierres apparentes doivent être jointoyées au mortier à base de chaux et sable grossier. Les joints au ciment gris foncé sont interdits, de même que les finitions en relief et/ou lissées au fer, ou les joints en creux.

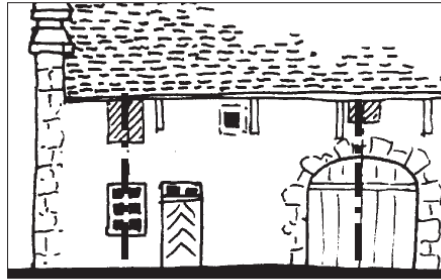


Joints ciments gris foncés

- Les murs en pisé sains doivent être conservés.
- Les percements d'ouvertures devront être composés sur des axes verticaux sur des ouvertures existantes afin de respecter l'ordonnancement des façades et reprendre si possible les dimensions d'une ouverture déjà existante. Le doublement d'une fenêtre existante par une deuxième fenêtre de mêmes dimensions est également autorisé. Cette solution est préférable à un élargissement d'une baie existante qui en modifie les proportions.



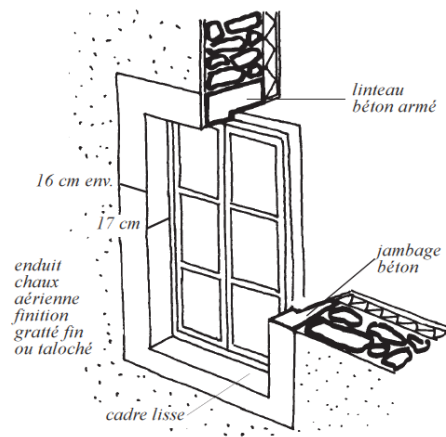
Doublement d'une fenêtre par une ouverture de mêmes dimensions



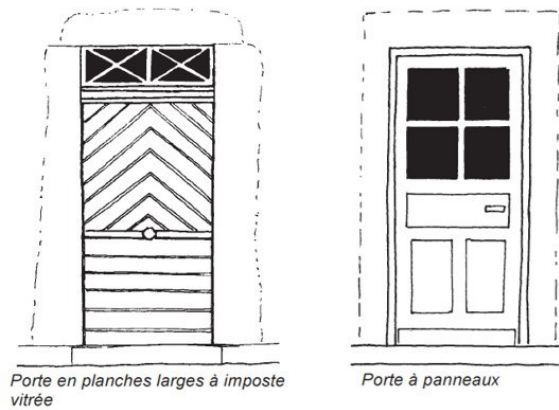
Alignement vertical sur des ouvertures existantes

- Les encadrements des nouvelles ouvertures devront être traitées de façon harmonieuse avec ceux des ouvertures existantes : ils seront en pierres de même nature et de même teinte et le linteau sera soit en pierre, soit constitué d'une poutre.

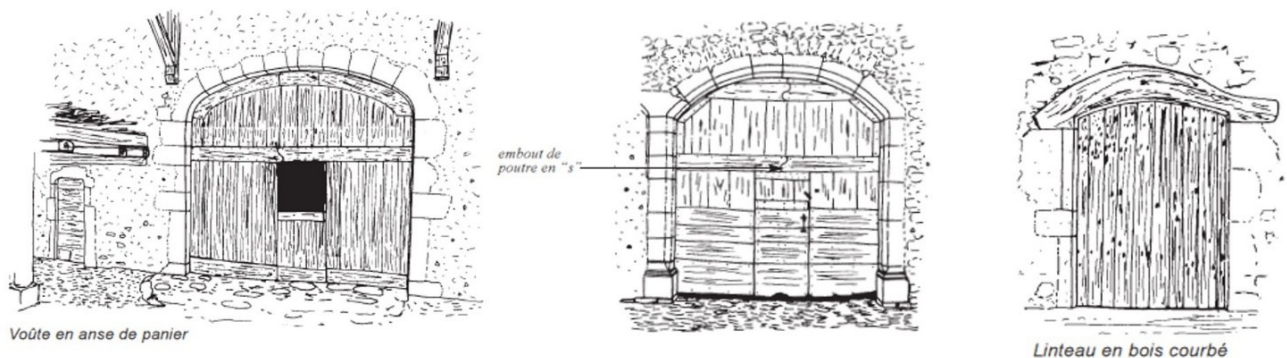
Dans le cas de façades enduites, on pourra aussi opter pour un cadre peint en blanc cassé de largeur constante. Le traitement des encadrements des nouvelles ouvertures est obligatoire.



- Les balcons doivent être conservés et leurs éléments de décoration, s'ils ont un intérêt décoratif, maintenus ou remplacés à l'identique (feronneries et gardes corps en bois).
- Les principales caractéristiques des menuiseries présentant un intérêt esthétique doivent être maintenues (porte d'entrée à planches larges ou à panneaux, fenêtres à carreaux...).



- Les volets doivent être battants. En complément, des volets roulant peuvent être installés. Le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.
- Les caractéristiques architecturales des cadres des portes de granges doivent être préservées (pieds droits en pierre de taille, linteau voûté en anse de panier en pierre de taille ou constitué d'une poutre en bois courbée).



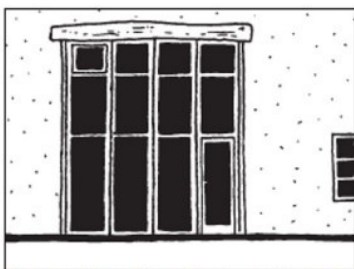
- En cas d'adaptation d'une porte de grange, il convient de concilier les nouvelles fonctions (ex : transformation en garage) avec la forme de l'ouverture, son encadrement et le respect de l'esthétique générale de la façade. La conservation de la porte existante peut être imposé si son intérêt architectural et esthétique le justifie, notamment pour celles dont les poutres centrales s'encastrent l'une dans l'autre en dessinant un « S ».



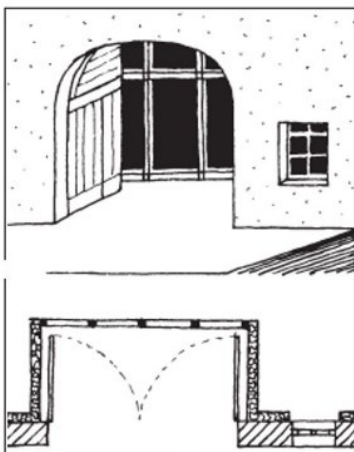
Une entrée éclairée



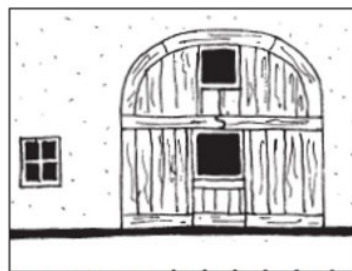
Ouverture sur séjour. Le linteau dissimule la dalle ou permet l'installation d'un volet roulant



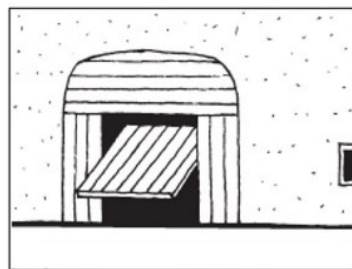
Un graphisme épuré qui privilégie les lignes verticales



L'ombre d'un porche permet de conserver la porte existante et d'employer une menuiserie plus contemporaine. Il permet de disposer d'un espace extérieur abrité.



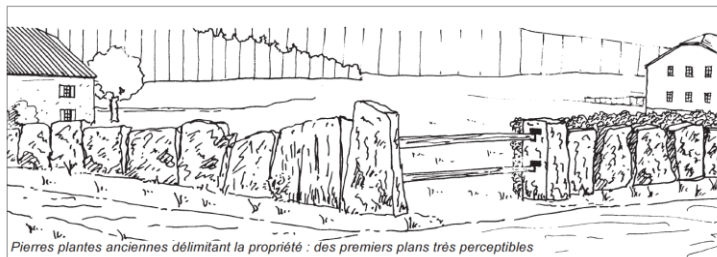
Un éclairage ponctuel permet de conserver la porte.



Porte de garage. Habillage d'une porte basculante. Si la porte de grange existante est en bon état, il est souhaitable de la conserver.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, de même que les clôtures anciennes constituées de pierres plantées dans le sol, nommées « pierres debout » ou « pierres plantes », avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.



- Les murs en pisé sains doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Elles peuvent, sur un même tènement, faire l'objet d'un traitement différencié selon leur implantation en limite de voie ou en limite séparative.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les canisses et filets brise-vue sont interdits.



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

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 1,5 mètre en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
 - 2 mètres en limite séparative.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

UH.5.3

Prescriptions relatives aux bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial et aux secteurs d'intérêt protégés

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

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

UH.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...).
- Privilégier pour les espaces nécessaires à la desserte interne des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain. Le traitement des circulations piétonnes privilégie également l'emploi de revêtements perméables.
- La conception des projets privilégie une composition paysagère qui :
 - à l'échelle de l'ilot maintient et/ou renforce la trame verte par la recherche de continuités végétales ;
 - à l'échelle du terrain, inscrit les constructions dans un rapport cohérent et harmonieux entre les espaces bâtis et les espaces libres.
- Un soin particulier est apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le maintien ou la mise en valeur d'éléments paysagers existants (murs, haies, alignements d'arbres...).

UH.6.2

Plantations

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

UH.6.3

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

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

UH.6.4

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.
Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.
- La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées et rester conformes à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.
- Les dispositifs de récupération des eaux impropres à la consommation humaine utilisés pour des usages domestiques ne doivent au aucun cas être raccordés au réseau d'eau potable.

ARTICLE UH.7 - STATIONNEMENT

UH.7.1

Véhicules particuliers

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

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> Pour les constructions existantes : ▪ en cas de changement de destination en habitation (impliquant la création d'un ou plusieurs logements) ; ▪ ou de travaux d'aménagement sur une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements) ; ▪ ou de travaux d'extension d'une habitation existante (impliquant ou non la création d'un ou plusieurs logements).
HABITATION		
Logement	1 place minimum par logement à réaliser prioritairement sur le terrain d'assiette , ou dans son environnement immédiat, en dehors des voies publiques ou de desserte collective qui ne sont pas prévues à cet effet.	

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

UH.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

UH.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UH.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UH.9.1

Alimentation eau potable

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

UH.9.2

Assainissement

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

UH.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

La zone UI est une zone urbaine destinée aux activités économiques incompatibles avec la proximité de secteurs résidentiels.

Prescriptions graphiques

Dans la zone UI sont identifiés au règlement graphique :

- des périmètres jaune, orange et rouge liés à la présence de risques technologiques.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

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

UI.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Sous-destinations interdites	Sous-destinations admises <u>sous conditions</u>
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole		
	exploitation forestière		
Habitation	logement		
	hébergement		
Commerce et activités de services	artisanat et commerce de détail		
	restauration		
	commerce de gros		Se reporter à l'article UI.2
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle		Se reporter à l'article UI.
	hôtels		
	autres hébergements touristiques		
	cinéma		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Se reporter à l'article UI.2
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	salles d'art et de spectacles		
	équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie		Se reporter à l'article UI.2
	entrepôt		
	bureau		
	centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Légende du tableau

Sous-destination interdite	Sous-destination admise sous conditions
----------------------------	---

UI.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les châssis et serres dont la hauteur est supérieure à 2,5 m.
- Les plates-formes et fosses agricoles.
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les activités sportives ou de loisirs motorisées.
- Les parcs d'attraction et les golfs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).

UI.1.3

Interdictions relatives à l'existence de risques technologiques

- Dans les secteurs rouge, orange et jaune reportés au règlement graphique au titre des articles R 151-31-2° et R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques technologiques, toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI.2.

ARTICLE UI.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UI.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

Catégories de destinations	Catégories de sous-destinations	Conditions particulières à respecter
Commerce et activités de services	commerce de gros	Sous-destinations admises sous réserve : - de la prise en compte des risques technologiques présents dans la zone (<i>se reporter aux conditions spéciales définies ci-après</i>) ; - de ne pas comporter de locaux accessoires à usage de logement.
	activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	
	entrepôt	
	bureau	

UI.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être nécessaires aux usages, constructions et activités autorisés, ou à la gestion des eaux pluviales.

UI.2.3

Conditions spéciales relatives à l'existence de risques technologiques

- Dans le secteur rouge reporté au règlement graphique au titre des articles R 151-31-2° et R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme, seules les installations industrielles en lien avec l'activité à l'origine des risques ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation sont admises sous réserve de ne pas être incompatibles avec cet environnement industriel (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence).
- Dans le secteur orange reporté au règlement graphique au titre de l'article R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques technologiques, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés. Les nouvelles constructions et les changements de destination sont admis sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets des risques technologiques présents dans la zone.
- Dans le secteur jaune reporté au règlement graphique au titre de l'article R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques technologiques, les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve d'être adaptées à l'effet de suppression.

ARTICLE UI.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UI.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UI.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres.
- La hauteur des installations (ex : un silo) n'est pas réglementée.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

Règles alternatives

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

UI.4.2

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique, à une distance minimale de 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

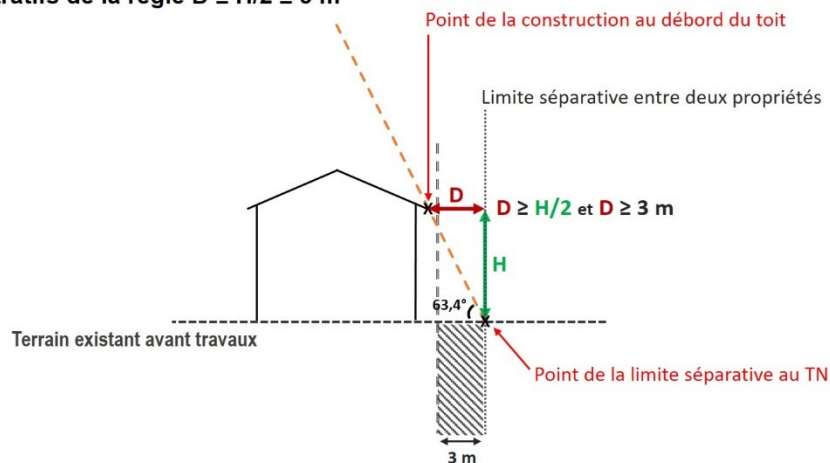
UI.4.3

Implantation par rapport aux limites séparatives

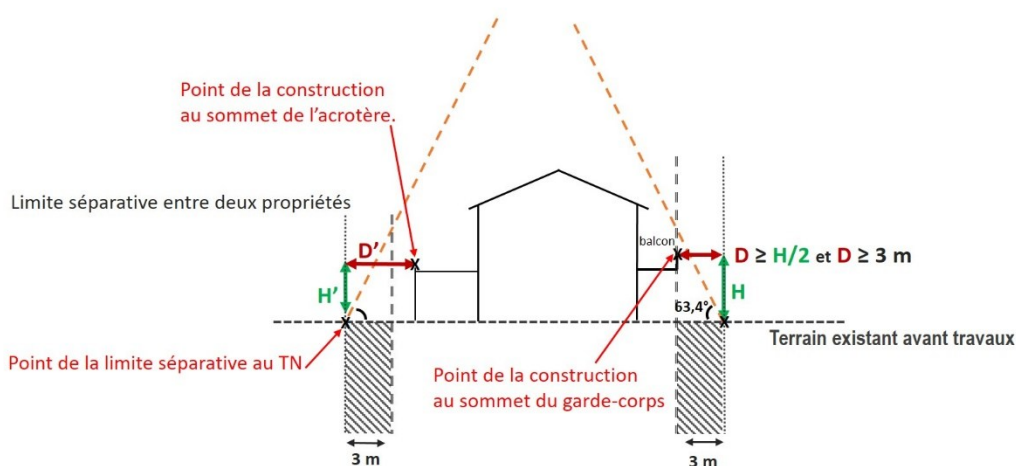
La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

- Les constructions doivent être implantées :
 - soit en limite séparative ;
 - soit en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ni pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Schémas illustratifs de la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$

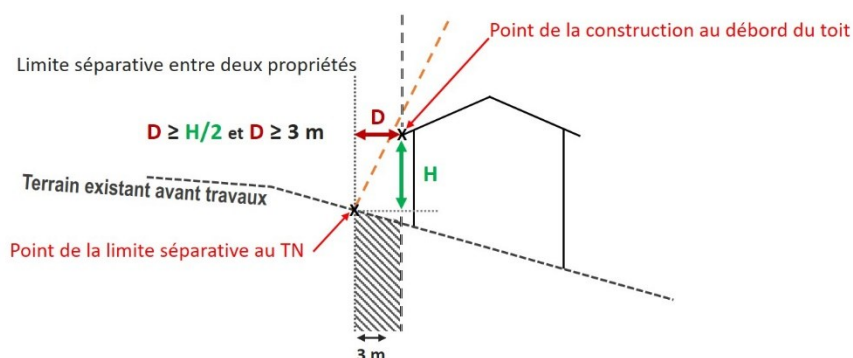


Si $H = 7,5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à $3,75 \text{ m}$ ($H/2$).



Si $H' = 3,5 \text{ m}$, le retrait à respecter (D') doit être au moins égal à 3 m . Ici $D' = 4,75 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$.

Si $H = 4 \text{ m}$ au sommet du garde-corps du balcon, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .



Si $H = 5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .

! La hauteur H est mesurée verticalement à partir du niveau du point de la limite séparative (terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande) et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons...).

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

UI.5.1

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

Les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et leurs annexes doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

Principes d'insertion

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

Mouvements de terrain

- En cas de réalisation de plateforme, les fronts de remblais devront être soignés en minimisant les talus et en adoucissant les pentes.

Aspect des façades et des toitures

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les façades devront comporter trois couleurs au plus dans une gamme de gris et chaque volume devra être traité avec harmonie.
- Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.
- Les imitations de matériaux telles que fausses pierres ou briques, faux pans de bois, les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits.

Clôtures

- Les clôtures seront composées de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 1,50 m. Les grillages doivent permettre le passage de la petite faune : des ouvertures ponctuelles, de dimensions avoisinant 20 x 20 cm, seront intégrées en partie basse du grillage environ tous les 50 m.

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

UI.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne, au stockage et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol

des aires de stationnement des véhicules légers permet de faciliter l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints...).

- Les espaces de stockage extérieur doivent être implantés de manière à en limiter la perception depuis l'espace public : soit en étant situés à l'arrière des constructions, soit par la mise en place d'un filtre végétal visant à les masquer au mieux.

UI.6.2

Plantations

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les essences locales doivent être privilégiées pour les plantations et la composition des haies (cf. liste en annexe).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 8 places de stationnement.
- Les haies constituées d'une seule espèce ou variété sont interdites.
- Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa...) sont interdites.

UI.6.3

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.
Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.
- La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées et rester conformes à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.
- Les dispositifs de récupération des eaux impropres à la consommation humaine utilisés pour des usages domestiques ne doivent au aucun cas être raccordés au réseau d'eau potable.

ARTICLE UI.7 - STATIONNEMENT

UI.7.1

Véhicules motorisés

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

UI.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

UI.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Chaque unité foncière ne peut être raccordée à la voie publique que par deux accès au maximum.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE UI.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UI.9.1

Alimentation eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Un système de déconnexion est à prévoir pour les usages autres que sanitaire ou alimentaire.

UI.9.2

Assainissement

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

artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- Le traitement des eaux usées non domestiques doit être assuré dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

UI.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

- Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions nouvelles, les fourreaux nécessaires au raccordement au réseau de communications électroniques doivent être prévus.

CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondations du Rhône et du Furans, dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur le règlement graphique du PLU

Prescriptions graphiques

Dans la zone A sont identifiés au règlement graphique :

- des périmètres jaune et orange liés à la présence de risques technologiques ;
- un bâtiment pouvant changer de destination ;
- des zones humides protégées ;
- des ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres protégés ;
- des bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial protégés.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

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

A.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

- Les sous-destinations de constructions non mentionnées à l'article A.2.1 sont interdites.

A.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les usages, affectations du sol et types d'activités non mentionnés à l'article A.2.2 sont interdits.

A.1.3

Interdictions relatives à l'existence de risques technologiques

- Dans les secteurs rouge, orange et jaune reportés au règlement graphique au titre des articles R 151-31-2° et R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques technologiques,

toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article A.2.

A.1.4

Interdictions relatives à la protection des zones humides

- Dans les zones humides reportées au règlement graphiques pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, toute construction, quelle que soit sa sous-destination est interdite.
- Les usages, affectations du sol et types d'activités non mentionnés à l'article A.2.4 sont interdits.

ARTICLE A.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	▪ Exploitation agricole, seules sont admises : - les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime. Les nouveaux bâtiments d'élevage doivent respecter un retrait minimal vis-à-vis de limites de zones urbaines, conformément au Règlement Sanitaire Départemental ; - les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes : - être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, dans la limite maximale de 2 logements par exploitation ; - être implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m) sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation ; - les constructions annexes (garage, piscine...) des locaux accessoires à usage de logement sont admises sous réserve d'être implantées à moins de 30 m du logement dont elles dépendent.

Habitation	▪ Logement : seuls sont admis les travaux d'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et relevant de la sous-destination logement à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes : - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone A ; - que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ; - que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant +extension) de 250 m². Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone A à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes : - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone A ; - que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ; - que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². Les travaux d'aménagement des constructions annexes existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
--------------------------	---

- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dispositions spécifiques aux changements de destination

- Seules les constructions déjà existantes identifiées au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas modifier le volume bâti et sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
De plus, le changement de destination ne sera admis que s'il a pour finalité les sous-destinations indiquées dans le tableau récapitulatif en annexe du présent règlement.

Pour rappel, l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme soumet le changement de destination en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- Les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; y compris les installations classées.
- Les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les installations, travaux, aménagements, activités et affectations du sol liés à la gestion, à la mise en valeur, à l'accueil et la découverte par le public ou à l'entretien des milieux naturels, sous réserve de ne pas imperméabiliser les sols et de respecter le caractère naturel des lieux.
- Les installations, travaux, aménagements et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et de leurs berges, à la mise en valeur ou à la restauration de leur potentiel écologique, à la prévention et à la gestion des risques naturels.
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A.2.3

Conditions spéciales relatives à l'existence de risques technologiques

- Dans les secteurs orange et jaune reportés au règlement graphique au titre de l'article R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques technologiques, seuls les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'aménagements, d'extensions ou d'annexes, dans les conditions définies ci-après :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	▪ Logement : seuls sont admis les travaux d'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et relevant de la sous-destination logement à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes : - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone A ; - que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ; - que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant + extension) de 250 m².

	Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone A à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes : - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone A ; - que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ; - que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². Les travaux d'aménagement des constructions annexes existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
--	---

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions ou travaux autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage.

A.2.4

Conditions spéciales relatives aux zones humides

- Les installations, travaux, aménagements et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et de leurs berges, à la mise en valeur ou à la restauration de leur potentiel écologique, à la prévention et à la gestion des risques naturels, sont admis sous réserve de ne pas induire l'imperméabilisation des sols.
- Les clôtures sont admises sous réserve d'être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 20 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

ARTICLE A.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

<u>SOUS-DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE</u>	HAUTEUR MAXIMALE	
	TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU’A 15 %)
Construction nécessaire à l’activité agricole	15 mètres	3,50 mètres, soit 1 niveau (R)
Local accessoire à usage de logement	10 mètres, soit 2 niveaux (R+1) + combles aménageables.	
Construction annexe à un local accessoire à usage de logement	La hauteur est limitée à 3,50 m (<u>à mesurer exceptionnellement à l’égout du toit</u> dans le cas d’une toiture à pans).	
<u>SOUS-DESTINATION LOGEMENT</u>	HAUTEUR MAXIMALE	
	TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU’A 15 %)
Extension admise dans la zone	La hauteur ne peut excéder celle de la construction existante qui fait l’objet de l’extension.	3,50 mètres, soit 1 niveau (R)
Construction annexes admise dans la zone	La hauteur est limitée à 3,50 m (<u>à mesurer exceptionnellement à l’égout du toit</u> dans le cas d’une toiture à pans).	

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

Règles alternatives

- Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour des installations agricoles qui compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées nécessitent des hauteurs plus importantes (silos...).
- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

A.4.2

Principes volumétriques

- Les constructions nouvelles doivent présenter des volumes simples, homogènes et rectangulaires et doivent être en harmonie avec les volumes bâtis déjà existants dans la zone.
- Les extensions de constructions existantes doivent également respecter un principe de simplicité des volumétries, par des formes rectangles devant assurer une cohérence architecturale avec le volume bâti de la construction principale.
- La simplicité des volumes est assurée en évitant les décrochés inutiles et trop marqués induisant une perte de lisibilité du volume général qui doit se rapprocher d'une forme rectangulaire.
- Les toitures ne doivent pas souligner les éventuels décrochés de façade pour participer à la simplicité et à l'homogénéité des volumes bâtis.



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



Exemple de décrochements de façade soulignés par la toiture.

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

A.4.3

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

Règles générales

- Les constructions doivent être implantées :

RD 992	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 25 mètres.
Autres voies	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 10 mètres.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes, ni pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

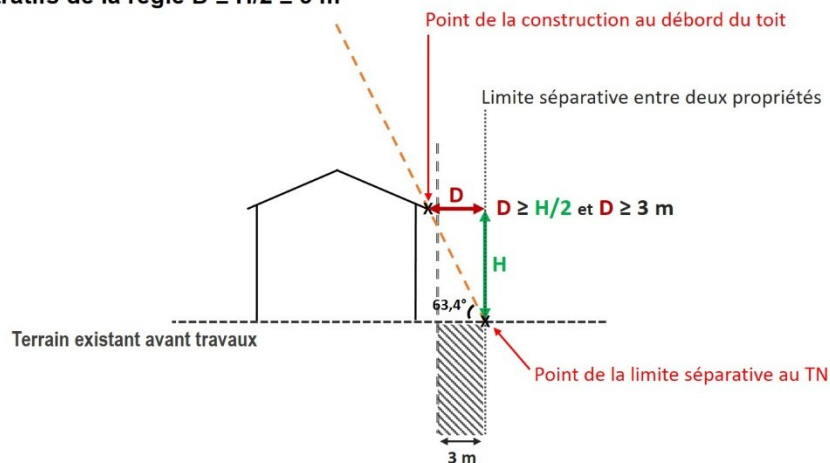
A.4.4

Implantation par rapport aux limites séparatives

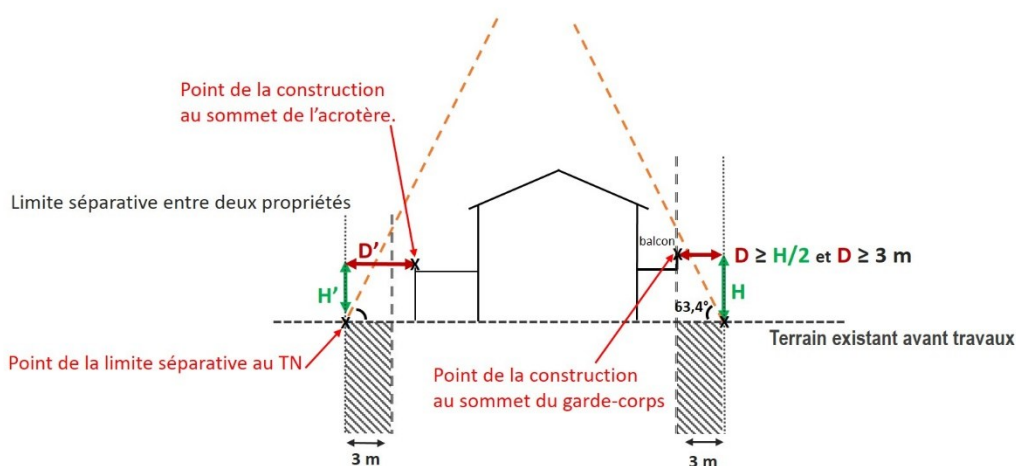
La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 4 \text{ m}$).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ni pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

Schémas illustratifs de la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$

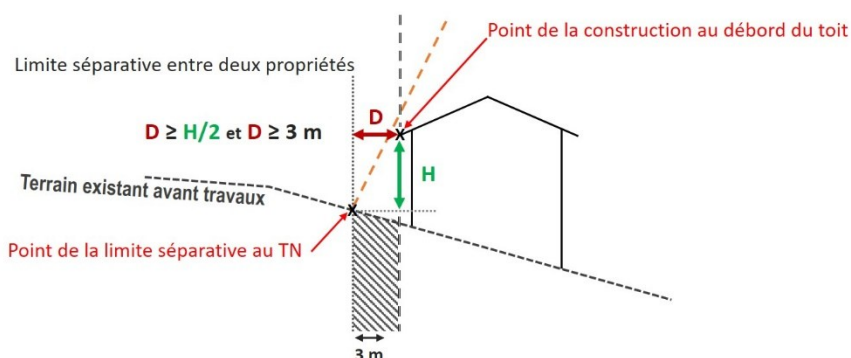


Si $H = 7,5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à $3,75 \text{ m}$ ($H/2$).



Si $H' = 3,5 \text{ m}$, le retrait à respecter (D') doit être au moins égal à 3 m . Ici $D' = 4,75 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$.

Si $H = 4 \text{ m}$ au sommet du garde-corps du balcon, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .



Si $H = 5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .

! La hauteur H est mesurée verticalement à partir du niveau du point de la limite séparative (terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande) et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons...).

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

A.5.1

Principes d'implantation

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- L'implantation des grands volumes sera étudiée en fonction du relief. Un faîtage principal unique doit être privilégié. Ce faîtage principal doit être dans le sens de la plus grande longueur de la construction et respecter un principe de parallélisme aux courbes de niveaux, sauf si la configuration du relief ne s'y prête pas.

Pour atténuer l'effet massif et linéaire de grands volumes (façades de construction d'une longueur supérieure à 20 m), il est possible :

- d'utiliser une couleur identique pour la façade et la toiture (matériaux contrastant en termes de couleur ou de texture interdits) ;
- de rythmer la façade, notamment par la création d'ouvertures, ou l'utilisation de plusieurs matériaux,
- d'opter pour plusieurs volumes bâtis plutôt qu'un volume unique et imposant ;
- de prévoir la plantation d'espèces végétales (essences locales, cf. liste en annexe) à proximité et au pied de la construction pour rompre le caractère linéaire de la construction.

A.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.

DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est

autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone ne sont pas soumises à des dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BATIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

- Les couleurs des façades et revêtements devront être discrets, sobres, en cohérence avec les tonalités des matériaux locaux. Privilégier des tons qui s'intègrent avec l'environnement immédiat et général, de teintes sombre (marron, brun, gris-vert, kaki). Les teintes vives, claires (blanc, gris clair, beige) ou saturées qui peuvent générer un contraste important dans le paysage et menacer la cohérence avec les bâtiments environnants seront proscrites. Une harmonie des teintes est obligatoire sur la totalité de la construction principale et des bâtiments annexes. Par ailleurs l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit (briques creuses, carreaux de plâtre, aggro de ciment...).
- Le choix et la qualité des matériaux sont en cohérence avec les caractéristiques végétales du site et aussi en adéquation avec la fonctionnalité de la construction. Le recours à des matériaux et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction visant à améliorer le confort des usagers et à limiter l'impact sur l'environnement de la construction ou à renforcer l'utilisation d'énergie renouvelable, est encouragé.

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

- Les toitures seront à 2 pans. La pente de toit sera comprise entre 15 et 45 %.
- Afin d'apporter plus de légèreté à l'ensemble, une dépassée de toiture pourra être réalisée.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être végétalisées.
- La couleur des toitures doit être mate et en harmonie avec la façade.

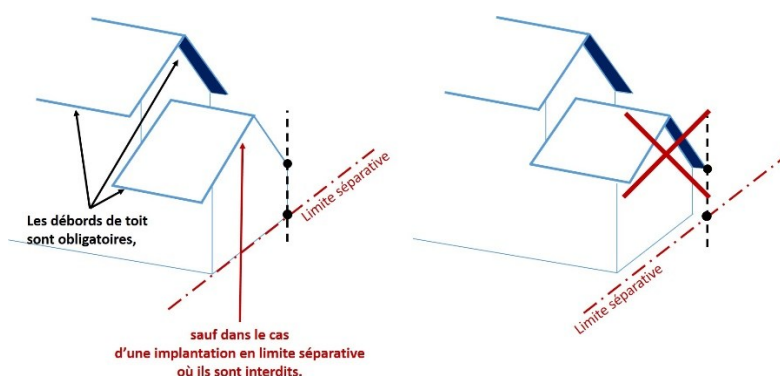
CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 30 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

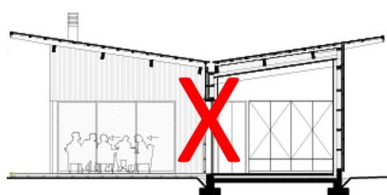
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS EXISTANTES, AUX LOCAUX ACCESSOIRES A
USAGE DE LOGEMENTS RELEVANT DE LA SOUS-DESTINATION EXPLOITATION AGRICOLE,
ET A LEURS ANNEXES**

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 60 % avec un débord de 60 cm minimum (à l'exception du cas où une construction est implantée en limite séparative : les débords y sont alors interdits) et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes.



- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.

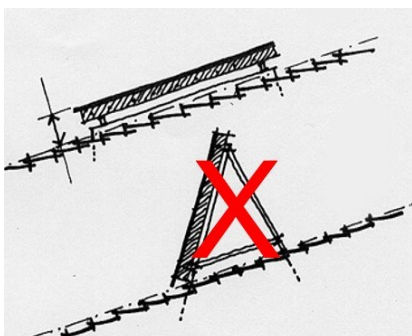


*Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire
à une construction dont la toiture principale est à pans.*

- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.

- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
 - aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.

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



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

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

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.

- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.

- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets)

devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois.

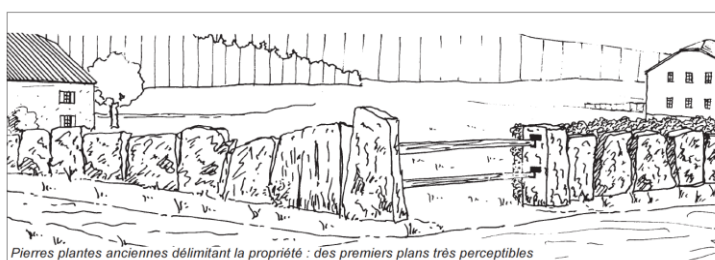
- Les volets sont :
 - soit battants ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, de même que les clôtures anciennes constituées de pierres plantées dans le sol, nommées « pierres debout » ou « pierres plantes », avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.



- Les murs en pisé sains doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Elles peuvent, sur un même tènement, faire l'objet d'un traitement différencié selon leur implantation en limite de voie ou en limite séparative.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 30 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...). Elles ne doivent, en outre, pas dépasser 1.20m de hauteur et ne doivent pas constituer un élément vulnérant, ou un piège pour la faune.

- Les canisses et filets brise-vue sont interdits.



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

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 1,2 mètre en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
 - 2 mètres en limite séparative.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 30 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...). Elles ne doivent, en outre, pas dépasser 1.20m de hauteur et ne doivent pas constituer un élément vulnérant, ou un piège pour la faune.

A.5.3

Prescriptions relatives aux bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial et aux secteurs d'intérêt protégés

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

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

A.6.1

Espaces libres

- Les espaces laissés libres (hors espaces nécessaires à la desserte interne et au stationnement) seront traités en espaces verts de pleine terre, engazonnés et éventuellement plantés.
- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...).
- Les espaces nécessaires à la desserte interne seront traités avec des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.
- Le traitement des espaces libres autour des bâtiments d'exploitation agricole doit participer à l'insertion paysagère de la construction dans son environnement.

A.6.2

Plantations

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

A.6.3

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

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

A.6.4

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.
Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.

- La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées et rester conformes à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.
- Les dispositifs de récupération des eaux impropres à la consommation humaine utilisés pour des usages domestiques ne doivent au aucun cas être raccordés au réseau d'eau potable.

ARTICLE A.7 - STATIONNEMENT

A.7.1

Véhicules particuliers

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

A.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

A.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE A.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.9.1

Alimentation eau potable

- Toute construction à usage d'habitation, toute création d'établissement de type gîte, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles (à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine), sous réserve de la réglementation en vigueur.

A.9.2

Assainissement

- Le raccordement au réseau des eaux usées domestiques est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU. Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- La gestion ou le traitement des eaux usées non domestiques issues de l'activité agricole doit être conforme aux réglementations en vigueur.

A.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, 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 leur caractère d'espaces naturels, et de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle est composée du sous-secteur :

- le sous-secteur Ner : correspond à un secteur dans lequel les installations de production d'énergie renouvelable de source solaire sont admises.

Les règles ci-dessous s'appliquent dans la zone N et son sous-secteur Ner. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre la zone N et ses sous-secteurs, ce qui est alors précisé.

La zone N est concernée :

- par le Plan de Prévention des Risques (PPR) inondations du Rhône et du Furans, dont le périmètre d'application est reporté à titre d'information sur le règlement graphique du PLU ;
- par des périmètres de protection de captages d'eau potable reportés à titre d'information sur le règlement graphique du PLU.

Prescriptions graphiques

Dans la zone N sont identifiés au règlement graphique :

- des emplacements réservés ;
- des périmètres jaune, orange et rouge liés à la présence de risques technologiques ;
- des zones humides protégées ;
- des bâtiments pouvant changer de destination ;
- des ensembles et éléments paysagers ou alignements d'arbres protégés ;
- des bâtiments et éléments d'intérêt patrimonial protégés.
- des secteurs d'intérêt protégés.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

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

N.1.1

Sous-destinations de constructions interdites

Zones N et Ner	- Les sous-destinations de constructions non mentionnées à l'article N.2.1 sont interdites.
-------------------------------	---

N.1.2

Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Zones N et Ner	- Les usages, affectations du sol et types d'activités non mentionnés à l'article N.2.2 sont interdits.
-------------------------------	---

N.1.3

Interdictions relatives à l'existence de risques technologiques

- Dans les secteurs rouge, orange et jaune reportés au règlement graphique au titre des articles R 151-31-2° et R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques technologiques, toute nouvelle construction ou installation est interdite, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2.

N.1.4

Interdictions relatives à la protection des zones humides

- Dans les zones humides reportées au règlement graphiques pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, toute construction, quelle que soit sa sous-destination est interdite.
- Les usages, affectations du sol et types d'activités non mentionnés à l'article N.2.4 sont interdits.

ARTICLE N.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

N.2.1

Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

- **Zones N et Ner** : les constructions nécessaires à des équipements collectifs sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Zone N** : les constructions nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR.

- De plus :

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Zone N	Habitation	▪ Logement : seuls sont admis l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et relevant de la sous-destination logement à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes : - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone N ; - que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ; - que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant +extension) de 250 m². Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone N à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes : - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone N ; - que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ; - que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². Les travaux d'aménagement des constructions annexes existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Dispositions spécifiques aux changements de destination

- Seules les constructions déjà existantes identifiées au règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition de ne pas modifier le volume bâti et sous réserve que ce changement ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
De plus, le changement de destination ne sera admis que s'il a pour finalité les sous-destinations indiquées dans le tableau récapitulatif en annexe du présent règlement.

Pour rappel, l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme soumet le changement de destination en zone agricole à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

N.2.2

Types d'activités soumises à des conditions particulières

Zones N et Ner	- Les installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ou d'être liés à l'aménagement de pistes forestières nécessaires à l'exploitation des forêts à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - Les installations, travaux, aménagements, activités et affectations du sol liés à la gestion, à la mise en valeur, à l'accueil et la découverte par le public ou à l'entretien des milieux naturels, sous réserve de ne pas imperméabiliser les sols et de respecter le caractère naturel des lieux. - Les installations, travaux, aménagements et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et de leurs berges, à la mise en valeur ou à la restauration de leur potentiel écologique, à la prévention et à la gestion des risques naturels. - Les installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR.
Zone Ner	- Les installations produisant de l'énergie renouvelable de source solaire sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de répondre aux critères de satisfaction d'un besoin collectif.

N.2.3

Conditions spéciales relatives à l'existence de risques technologiques

- Dans les secteurs orange et jaune reportés au règlement graphique au titre de l'article R 151-34-1° du Code de l'Urbanisme en raison de l'existence de risques technologiques, seuls les bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'aménagements, d'extensions ou d'annexes, dans les conditions définies ci-après :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
--------------	-------------------

Habitation	▪ Logement : seuls sont admis les travaux d'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes et relevant de la sous-destination logement à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes : - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone N ; - que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m² ; - que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant +extension) de 250 m². Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone N à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes : - que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone N ; - que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ; - que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m². Les travaux d'aménagement des constructions annexes existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
--------------------------	---

- Les installations, travaux, aménagements, activités et affectations du sol liés à la gestion, à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux naturels.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage.

N.2.4

Conditions spéciales relatives aux zones humides

- Les installations, travaux, aménagements et ouvrages hydrauliques liés à la gestion des cours d'eau et de leurs berges, à la mise en valeur ou à la restauration de leur potentiel écologique, à la prévention et à la gestion des risques naturels, sont admis sous réserve de ne pas induire l'imperméabilisation des sols.
- Les clôtures sont admises sous réserve d'être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 20 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...).

ARTICLE N.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N.4.1

Hauteur maximale

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques (souches de cheminées et de ventilation, antennes, locaux techniques d'ascenseurs, cages d'escaliers, panneaux solaires, garde-corps...) sont exclues du calcul de la hauteur.

Règles générales

- La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

Zone N	<u>SOUS-DESTINATION LOGEMENT</u>	HAUTEUR MAXIMALE	
		TOITURE A PANS	TOITURE-TERRASSE OU DE FAIBLE PENTE (JUSQU'A 15 %)
	Extension admise dans la zone	La hauteur ne peut excéder celle de la construction existante qui fait l'objet de l'extension.	3,50 mètres, soit 1 niveau (R)
	Construction annexes admise dans la zone	La hauteur est limitée à 3,50 m (<u>à mesurer exceptionnellement à l'égout du toit</u> dans le cas d'une toiture à pans).	

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

N.4.2

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le présent article s'applique par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer. La voie comprend, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.

Règles générales

- Les constructions doivent être implantées :
 - en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la façade de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D \geq H/2 \geq 4$ mètres).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ni pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

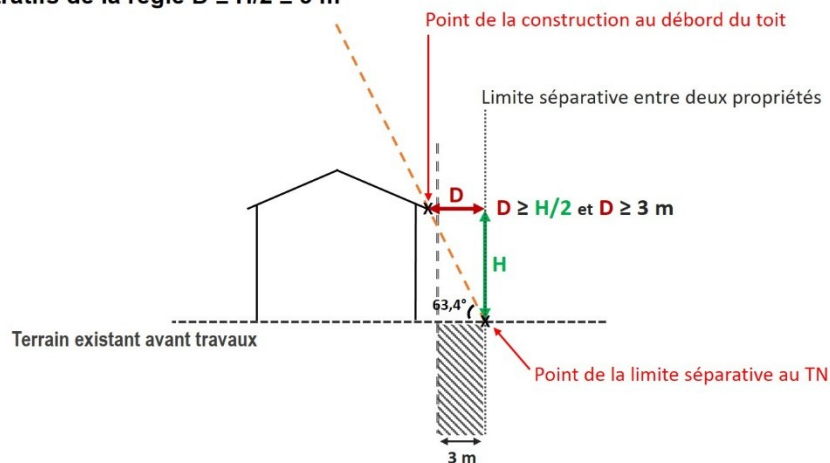
N.4.3

Implantation par rapport aux limites séparatives

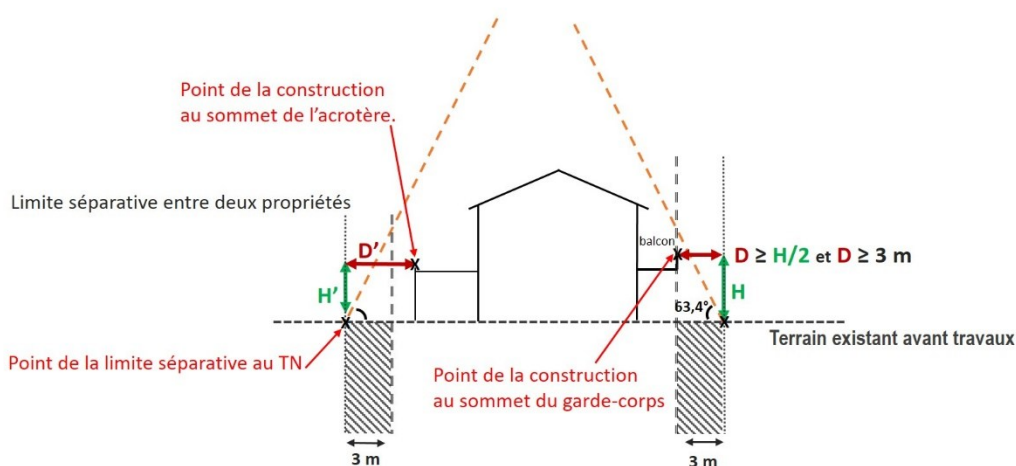
La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade.

- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, de telle sorte que la distance mesurée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2 \geq 4$ m).
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes ni pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone.

Schémas illustratifs de la règle $D \geq H/2 \geq 3 \text{ m}$

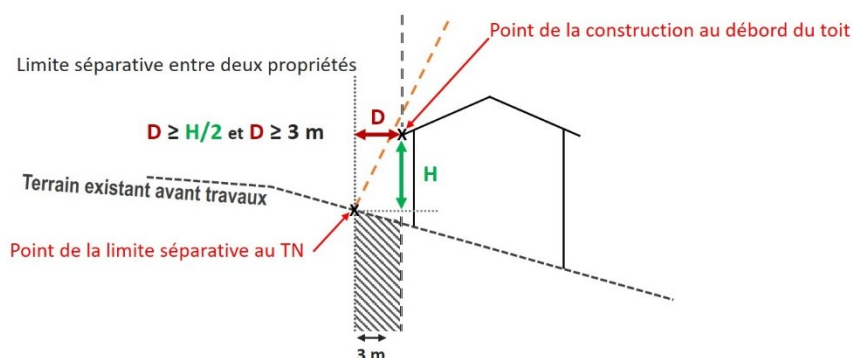


Si $H = 7,5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à $3,75 \text{ m}$ ($H/2$).



Si $H' = 3,5 \text{ m}$, le retrait à respecter (D') doit être au moins égal à 3 m . Ici $D' = 4,75 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$.

Si $H = 4 \text{ m}$ au sommet du garde-corps du balcon, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .



Si $H = 5 \text{ m}$ au débord de toit, le retrait à respecter (D) doit être au moins égal à 3 m .

! La hauteur H est mesurée verticalement à partir du niveau du point de la limite séparative (terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande) et en considérant tous les points de la construction (débords de toit, balcons...).

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

N.5.1

Principes d'implantation

- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.

N.5.2

Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

En l'absence de précision, les règles ci-dessous s'appliquent aux constructions nouvelles et aux travaux effectués sur des constructions existantes.

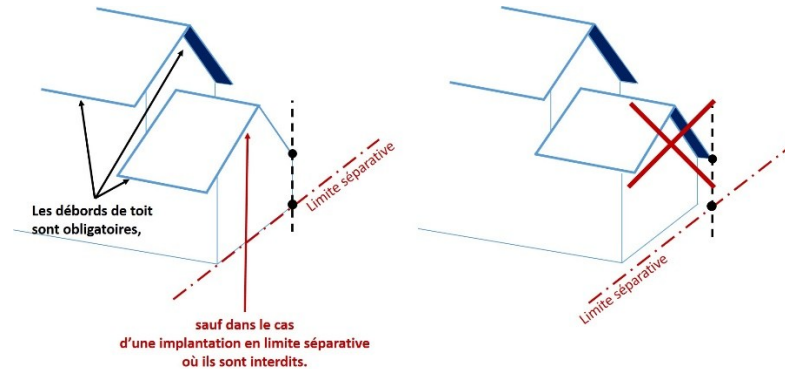
DISPOSITIONS GENERALES

- Pour rappel, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).
- Les constructions nouvelles et les travaux effectués sur des constructions existantes doivent établir une continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti existant environnant, tant pour les visions proches que lointaines. Pour ce faire, elles seront composées dans un rapport étroit avec les constructions voisines en intégrant les grands principes de leur volumétrie, le rythme des percements et le lien avec l'espace public. De plus, les choix en matière d'implantation, et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon harmonieuse. Les matériaux naturels sont à privilégier. L'emploi d'autres matériaux pourra être envisagé dans la mesure où leur texture, leur aspect, leur teinte s'harmonisent avec ceux des matériaux naturels.
- Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants, des sites et des paysages.
- Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades à condition d'être encastrées et habillées d'une grille de couleur similaire à celle de la façade du bâtiment.
- Les antennes paraboliques sont formellement interdites en façade. Elles devront être installées en toiture de manière discrète. Toutefois, une implantation autre sera autorisée dans la mesure où le dispositif ne sera pas perceptible de l'espace public.
- Les constructions et installations destinées aux équipements collectifs autorisés dans la zone ne sont pas soumises à des dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures. Cependant, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

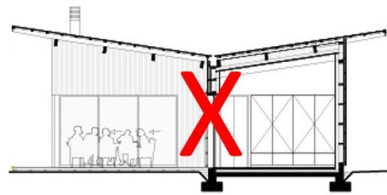
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS EXISTANTES ET A LEURS ANNEXES

CARACTERISTIQUES DES TOITURES

- Les toitures sont à deux pans, avec ou sans croupe bugiste. Elles doivent respecter une pente minimum de 60 % avec un débord de 60 cm minimum (à l'exception du cas où une construction est implantée en limite séparative : les débords y sont alors interdits) et assurer une harmonie avec les toitures existantes environnantes.



- Les toitures à pentes inversées sont interdites.



Toiture à pentes inversées nommée aussi toiture papillon

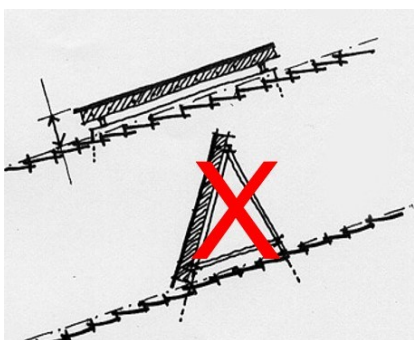
- Les couvertures des toitures à pans seront dans le ton général des toitures environnantes. En fonction du contexte local, elles seront : soit dans les tons de gris moyen, soit brun, soit rouge nuancé ou vieilli. Les teintes noires ou rouge vif sont interdites.
- Les toitures terrasses ou de faible pente (jusqu'à 15 %) sont admises sous réserve d'être intégrées, de façon accessoire, à une construction dont la toiture principale est à pans. De plus, elles devront être soit accessibles, soit végétalisées.



Illustration d'une toiture terrasse accessible et intégrée de façon accessoire à une construction dont la toiture principale est à pans.

- Les règles ci-dessus concernant la forme des toitures ne s'imposent pas :

- aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent ;
 - aux constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles générales et à leurs éventuelles extensions.
- Les règles ci-dessus concernant la couleur des toitures ne s'imposent pas :
- aux vérandas, pergolas et carports adossés à une construction principale et disposant d'un accès direct à cette même construction. Cependant, ces éléments devront être conçus en veillant à leur intégration architecturale et paysagère ;
 - aux constructions annexes (accolées ou non à la construction principale et sans accès direct depuis la construction principale) sous réserve cependant d'être conçues en harmonie avec la construction principale dont elles dépendent.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture (photovoltaïque et thermique) sous réserve d'une intégration paysagère. Les panneaux devront être inclinés selon la même pente que celle du toit : les poses formant un angle avec le pan de toit sont interdites.



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

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

CARACTERISTIQUES DES FAÇADES

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Les traitements et finitions de surfaces des façades sont mats et non brillants.
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région, tels que chalets alpins, maisons scandinaves ainsi que les systèmes constructifs apparents (rondins) sont interdits.
- Les éléments faussement rustiques (crépis grossiers, fausses pierres d'angles, faux linteaux en bois...) sont interdits.
- Les surfaces des façades doivent être sobres et planes. Les finitions rustiques sont interdites.
- Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec la gamme chromatique du bâti environnant, dans des tons proches, plus ou moins foncés : tons pierres, blancs cassés, gris, beiges, bruns, qui doivent rester dans l'esprit des couleurs des matériaux naturels utilisés traditionnellement (pierres et sables locaux). L'usage de couleurs vives est interdit.
- Les menuiseries (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devront avoir une teinte de finition en harmonie avec la teinte de la façade. Chaque élément (portes, portes de garage, fenêtres, volets) devra être traité de façon uniforme (une teinte unique pour tous les volets, une teinte unique pour

toutes les fenêtres...). Pour les portes et volets, la couleur est encouragée sous réserve d'une harmonisation avec celles des bâtiments avoisinants. Ils peuvent également être de teinte bois.

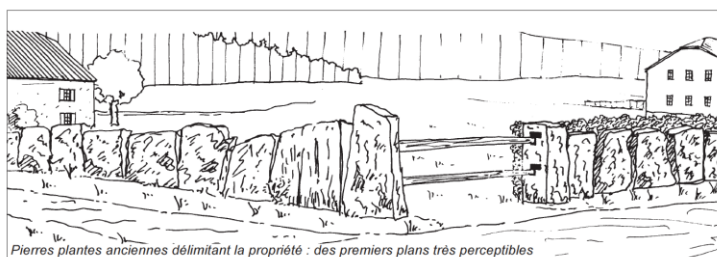
- Les volets sont :
 - soit battants ;
 - soit de type coulissants ;
 - soit de type roulants à condition que le caisson d'enroulement ne soit pas visible en façade.

Exceptionnellement, en cas de rénovation/réhabilitation d'une construction existante, le caisson d'enroulement pourra être visible en façade dans l'embrasure de la fenêtre (installation en saillie de la façade strictement interdite) si aucune autre solution n'est envisageable pour des raisons techniques.

- Les constructions annexes doivent être traitées en harmonie (couleur, matériaux...) avec la construction principale dont ils dépendent.

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les murs et murets de pierres sèches doivent être conservés, de même que les clôtures anciennes constituées de pierres plantées dans le sol, nommées « pierres debout » ou « pierres plantes », avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.



- Les murs en pisé sains doivent être conservés, avec toutefois la possibilité de modifier ou de créer des ouvertures si besoin.
- Les clôtures doivent en premier lieu présenter une harmonie de traitement au regard des constructions et clôtures déjà existantes. Elles doivent de plus prendre en compte les impératifs d'écoulement des eaux, notamment par leur nature, leurs caractéristiques, leur mode d'ancrage, leurs dimensions et leur orientation. Elles peuvent, sur un même tènement, faire l'objet d'un traitement différencié selon leur implantation en limite de voie ou en limite séparative.
- Les nouvelles clôtures seront composées :
 - de murets maçonnés surmontés ou non de dispositifs à claire-voie qui ne pourront en aucun cas être de couleur blanche ;
 - de haies vives d'essences locales et variées éventuellement doublées d'un grillage.
- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 30 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...). Elles ne doivent, en outre, pas dépasser 1.20m de hauteur et ne doivent pas constituer un élément vulnérant, ou un piège pour la faune.
- Les canisses et filets brise-vue sont interdits.



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

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à :
 - 1,5 mètre en limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
 - 2 mètres en limite séparative.
- Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte de la hauteur des murets des parcelles voisines lorsqu'ils existent.
- Le choix de traitement des clôtures et du portail devra être harmonieux et devra être fixé en veillant à la cohérence avec la construction.
- Les coffrets techniques et les boîtes aux lettres seront intégrés dans la façade du bâtiment, dans un muret de clôture ou de soutènement, dans une porte ou un portail, ou dans une haie.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

CARACTERISTIQUES DES CLÔTURES

- Les clôtures doivent être perméables pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux de ruissellement (grillages à grosses mailles, dispositifs à claire-voie, clôtures surélevées de 30 cm, aménagement de points de passage dans les clôtures...). Elles ne doivent, en outre, pas dépasser 1.20m de hauteur et ne doivent pas constituer un élément vulnérant, ou un piège pour la faune.

N.5.3

Prescriptions relatives aux bâtiments ou éléments d'intérêt patrimonial et aux secteurs d'intérêt protégés

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

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

N.6.1

Espaces libres

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

- Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans le traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Le traitement au sol des aires de stationnement assure l'infiltration des eaux pluviales par des techniques adaptées (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...).
- Les espaces nécessaires à la desserte interne seront traités avec des revêtements perméables (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints ...). Leur tracé sera conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

N.6.2

Plantations

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

N.6.3

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

- Se reporter aux dispositions générales, chapitre 5. Prescriptions graphiques du règlement.

N.6.4

Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être collectées et stockées temporairement dans une cuve de rétention enterrée en vue de leur évacuation avec un débit maîtrisé dans un puit d'infiltration.
Si la nature géotechnique du sol ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales, elles pourront être évacuées soit par branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales lorsqu'il existe un réseau de type séparatif au droit de la parcelle, soit par restitution dans le milieu naturel, sans jamais les rejeter dans le collecteur d'eaux usées, ni dans un dispositif d'épuration individuel.
- Les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice aux fonds voisins ou à la voirie.
- La mise en place de systèmes de récupération et de stockage des eaux pluviales pour un usage domestique (arrosage jardin, alimentation WC, etc.) est autorisée, mais ne doit pas être confondue avec une obligation de rétention des eaux pluviales, dont le but est un « écrêtage » d'un épisode pluvieux intense (selon fréquence de retour de crue). La mise en place de systèmes mixtes de « récupération-rétention » est admis. L'utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire de l'assainissement des eaux usées et rester conformes à l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine.
- Les dispositifs de récupération des eaux impropres à la consommation humaine utilisés pour des usages domestiques ne doivent au aucun cas être raccordés au réseau d'eau potable.

ARTICLE N.7 - STATIONNEMENT

N.7.1

Véhicules particuliers

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N.8.1

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

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

N.8.2

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et carrossable en tout temps sur les fonds voisins.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

ARTICLE N.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

N.9.1

Alimentation eau potable

- Toute construction à usage d'habitation, toute création d'établissement de type gîte, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et doit être desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles (à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine), sous réserve de la réglementation en vigueur.

N.9.2

Assainissement

- Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones d'assainissement collectif définies au zonage d'assainissement annexé au PLU.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement individuel doit être installé conformément aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

N.9.3

Autres réseaux

Sécurité incendie

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

Electricité, téléphone et réseaux de communication électroniques

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

ANNEXE

VEGETATION CONSEILLÉE POUR LES PLANTATIONS ET LES HAIES

Les haies dans la campagne sont composées d'essences multiples - saules, noisetiers, petits fruits, sorbiers, viornes, aubépine - qui entrent dans leur composition. Elles procurent abri et nourriture pour la petite faune, les oiseaux et insectes. Elles changent de teintes au cours des saisons... On peut retrouver l'esprit des haies de campagne dans son jardin en mélangeant les espèces locales aux espèces ornementales.

Plusieurs critères déterminent le choix des végétaux à planter : l'adaptation au sol, à l'altitude et au climat, la rapidité de la croissance, la silhouette de l'espèce, la fonction du végétal (agrément, ombrage, production...).

Privilégier pour la composition d'une haie végétale la plantation, à intervalles réguliers, d'arbres et/ou d'arbustes plus ou moins alignés. Si la fonction d'une haie est de clôturer, on lui attribue aussi souvent un rôle de protection : se protéger de la vue et garder l'intimité de son jardin, amortir le bruit (écran anti-bruit), filtrer (sans arrêter) les vents dominants (brise-vent), se protéger d'intrusions (haies défensives épineuses)...

A plus grande échelle, les haies constituent le squelette d'un paysage, elles le structurent et en assurent l'unité. Elles reflètent alors un certain environnement pédoclimatique typique d'une région, d'un terroir. Leur fonction écologique est déterminante pour le maintien de la petite faune, des oiseaux et des insectes.

La liste de végétaux conseillés ci-dessous vise à préserver les caractéristiques du paysage communal en privilégiant l'usage d'essences adaptées sur le territoire.

▪ Essences d'arbres

Les arbres tempèrent : ils apportent ombrage et fraîcheur en été et laisse passer la lumière et la chaleur du soleil en hiver quand leurs feuilles sont tombées.

Saule marsault *Salix caprea* (croissance moyenne, taille maxi 10 - 12 m)

Sorbier des oiseleurs *Sorbus aucuparia* (croissance rapide, taille maxi 10 m)

Alisier torminal *Sorbus torminalis* (croissance lente, taille maxi 10 – 25 m)

Erable plane *Acer platanoïdes* (croissance moyenne, taille maxi 20 – 25 m)

Tilleul *Tilia* (croissance rapide, taille maxi 40 m)

Hêtre *Fagus sylvatica* (croissance lente, taille maxi 10 – 40 m)

▪ Essences d'arbustes

Cassissier *Ribes nigrum* (fruits en confiture, taille 1 à 1,50 m)

Groseillier rouge *Ribes rubrum* (buissonnant, fruits appréciés, taille maxi 1,50 m)

Groseiller épineux *Ribes grossularia* (buissonnant, taille 0,80 à 1,50 m)

Eglantier des jardins *Rosa canina* (buissonnant, taille maxi 5 m)

Rosier rugueux *Rosa rugosa* (port dressé, taille maxi 2 m)

Cornouiller mâle *Cornus mas* (feuillage ornemental, floraison ornementale, taille moyenne 2 - 5 m)

Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea* (rameaux en vannerie, taille moyenne 4 - 5 m)

Viorne obier *Viburnum opulis* (floraison ornementale, taille moyenne 2 - 4 m)

Chèvrefeuille à balais *Lonicera xylosteum* (taille moyenne 2 - 3 m)

Lilas commun *Syringa vulgaris* (floraison odorante – taille maxi 5 - 7 m)

Amélanchier commun *Amelanchier vulgaris* (floraison ornementale, taille moyenne 1 - 3 m)

Aubépine *Crataegus monogyna* (port dressé, floraison abondante, taille maxi 10 m)
 Cytise aubour *Laburnum anaguiroides* (fleurs toxiques, croissance rapide, taille moyenne 5 – 10 m)
 Noisetier *Corylus avellana* (buissonnant, espèce à fruits secs, taille moyenne 3 à 4 m)
 Charme *Carpinus Betulus* (buissonnant élancé, taille moyenne 5 -10 m)
 Forthysia *Forsythia Intermedia* (floraison ornementale, taille moyenne 1 – 2,5 m)
 Fusains *Euonymus* (fruits très colorés, taille moyenne 3 - 8 m)
 Seringuat *Philadelphus* (floraison odorante – taille moyenne 2 – 3 m)
 Sureau noir *Sambucus nigra* (floraison odorante – taille maxi 6 m)
 Amélanchier à feuilles ovale *Amelanchier ovalis* (buissonnant – taille moyenne 1 – 3 m)
 Laurier *Laurus nobilis* (feuille aromatique– taille moyenne 10 m)
 Buis *Buxus* (buissonnant– taille moyenne 2,5 m)
 Photinias *Photinia fraseri* (feuilles bicolores, taille moyenne 1,50 m)
 Cotonéasters *Cotoneaster* (fruits rouges très décoratifs, taille moyenne 4 -6 m)



Cassissier



Eglantier des jardins



Chèvrefeuille



Viorne obier



Aubépine

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Dimensions	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Localisation
1	Espace nécessaire aux continuités écologiques	30 046 m²	ZD 29 - ZD30 - ZD31 - ZD32 - ZD33 - ZD50 - ZD51 - ZD155 - ZD161	Syndicat du Haut-Rhône	

LISTE DES BATIMENTS ET ELEMENTS D'INTERET PATRIMONIAL ET SECTEURS D'INTERET

N°	Nature		
1	Ancien pavillon de chasse nommé l'Hill-Top	F 64	
2	Ancienne gentilhommière campagnarde nommée Le Chanut	F 65	
3	Ancienne métairie nommée Lassieu	F 240	
4	Four - hameau de Chêne	A 75	
5	Construction annexe à colombage	A 108	
6	Maison à colombage	A 108	

7	Patronage	A 353	
8	Ancienne dépendance du Château de Peyrieu - La Roseraie	F 595	
9	Ancienne dépendance du Château de Peyrieu - La ferme	F 595	
10	Ancienne dépendance du Château de Peyrieu - Pavillon d'entrée	F 312	
11	Ancienne dépendance du Château de Peyrieu - bureau de l'adjointe	F 595	
12	Ancienne dépendance du Château de Peyrieu - l'accueil	F 595	
13	Ancienne dépendance du Château de Peyrieu - Le carillon	F 595	
14	Château de Peyrieu	F 314	

15	Ancienne dépendance du Château de Peyrieu	F 307	
16	Ancienne usine de soie Vallin	C 73	
17	Chapelle	C 73	
18	La Poste	F 341	
19	Four	C 576	
20	Mairie	C 93	
21	Eglise	C 232	
22	Villa de la Touvière	C 228	

23	Four	C 199	
24	Lavoir	C 456	
25	L'Ile	ZD 176	
26	Cheminée	ZE 10	
27	Four de Fay	E 99	
28	Lavoir à Fay	E 171	
29	Four à Fay	E 174	
30	Four à Chantemerle	B 25	

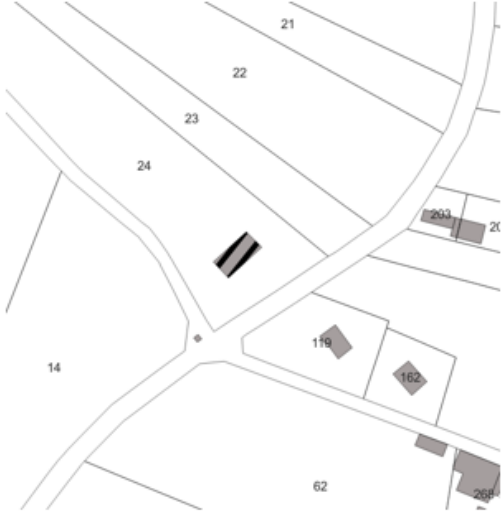
31	L'Ile à Chantemerle ou l'Isle des Chartreux	ZB 60	
32	Four de Bovinel	B 368	
33	Lavoir de Bovinel	B 622	
34	Fontaine	B 367	
35	Portail	B 337	

36	Puits	B 710	
37	Calvaire	Carrefour de la RD 24a et de la voie communale n°12	
38	Puits à Chantemerle	Sur espace public	
39	Portail et clôture en fer forgé du Château de Peyrieu	F 603	
40	Fontaine et mur d'enceinte du château	F 603	
41	Mur	F 316	

42	Croix	F 577	
43	Escalier en fer à cheval, bassin d'agrément, portail et clôture en fer forgé	F 340	
44	Fontaine	Place de la Poste	
45	Monument aux Morts	Sur espace public	
46	Fontaine	Carrefour de la rue des Ecoles et de la route de Savoie	
47	Bassin/ancienne fontaine	C 470	
48	Fontaine	C 628	

49	Ruines du château de Tavollet	D 157	
50	Portail en fer forgé à Fay	E 100	
51	Bassin/fontaine à Fay	Sur espace public	
52	Fontaine à Fay	E 131	
53	Belvédère de la pierre du Regardeur	E 3	
54	Source merveille	ZH 41	

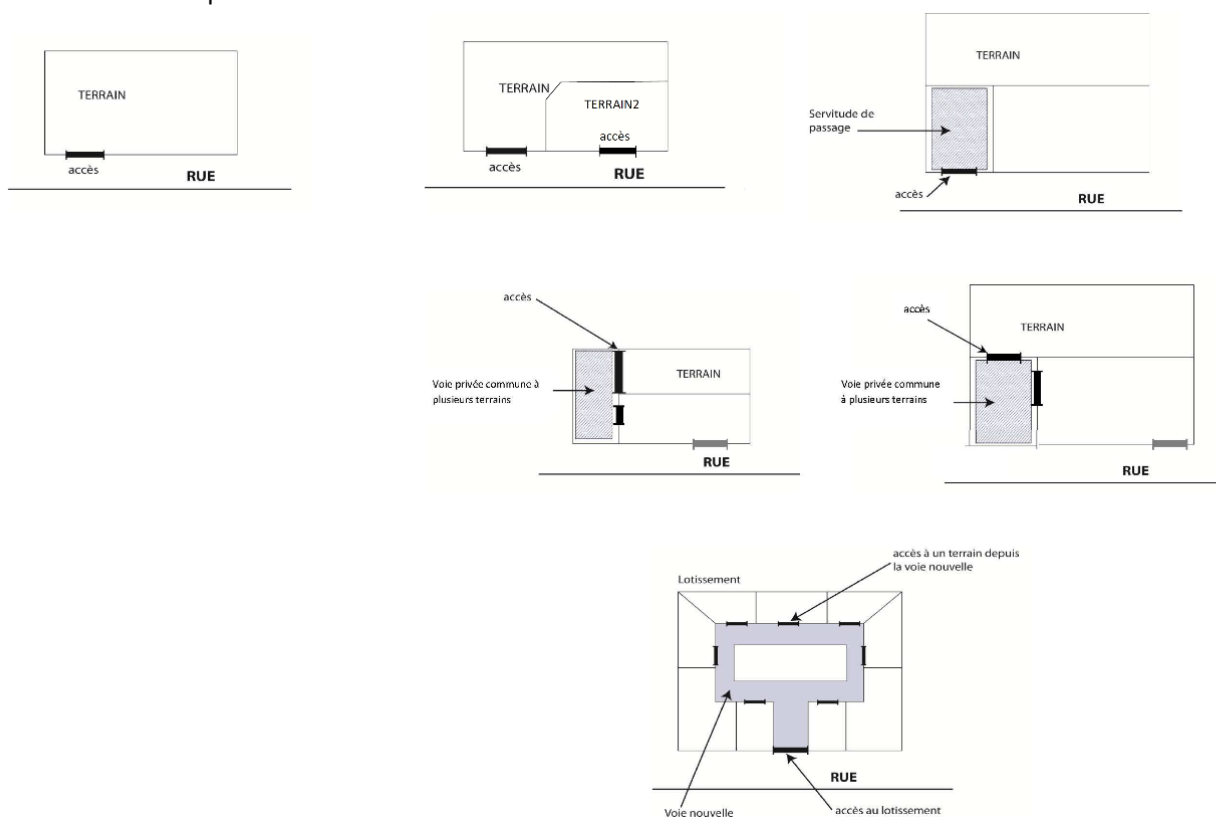
LISTE DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

N°	Adresse	Parcelles concernées	Localisation	Type de destination et sous-destination autorisée
1	Route du Grand Camp Bovinel	B 0024		Logement

LEXIQUE

Accès

- L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

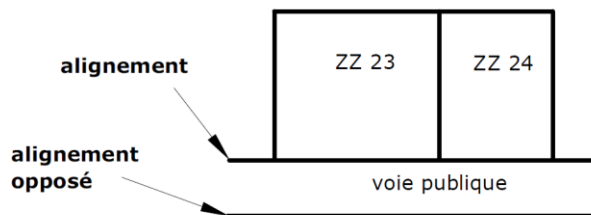
- L'acrotère est le muret situé en bordure de toiture-terrasse permettant le relevé de l'étanchéité, non compris les éléments d'ornementations et garde-corps pleins ou à claire-voie.

Affouillement

- Creusement de terrain par extraction de terre. En application des dispositions du Code de l'Urbanisme, les affouillements doivent faire l'objet d'une autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et si leur profondeur est égale ou supérieure à 2 m.

Alignement

- L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.
- L'alignement opposé correspond à la limite de la propriété située en vis-à-vis.



Aménagement

- Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination.

Annexe

- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

Assainissement individuel

- Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un prétraitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Auvent

- Petit toit en saillie, servant à couvrir une fenêtre ou une porte de la pluie ou du vent. L'avent peut être aussi bien en toile (une banne) ou dans un matériau plus dur (ex : en verre il s'agit d'une marquise).

Bâtiment

- Un bâtiment est une construction couverte et close.

Carport

- Appelé également abri d'auto, il s'agit d'un abri couvert, situé à côté d'une maison et ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

Changement de destination

- Constitue un changement de destination la modification d'usage d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment. Un changement de destination s'accompagne ou non de travaux.

Chaussée

- Partie d'une voie où les voitures circulent.

Construction

- Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

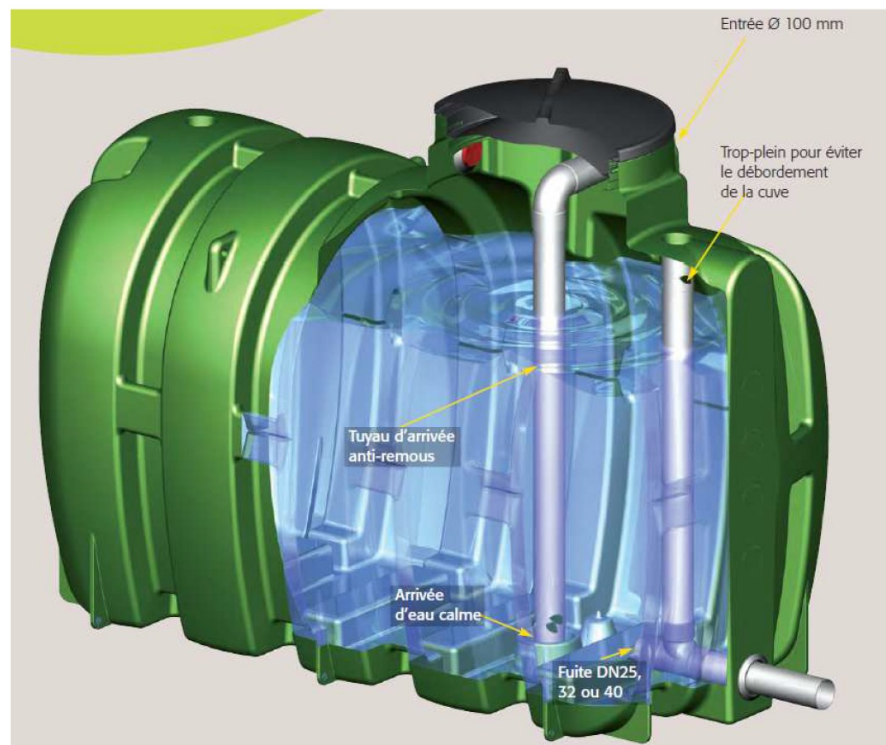
Construction existante

- Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cuve de rétention des eaux pluviales

- Cuve enterrée qui permet de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé dans un puits d'infiltration, dans les réseaux ou dans le milieu naturel.

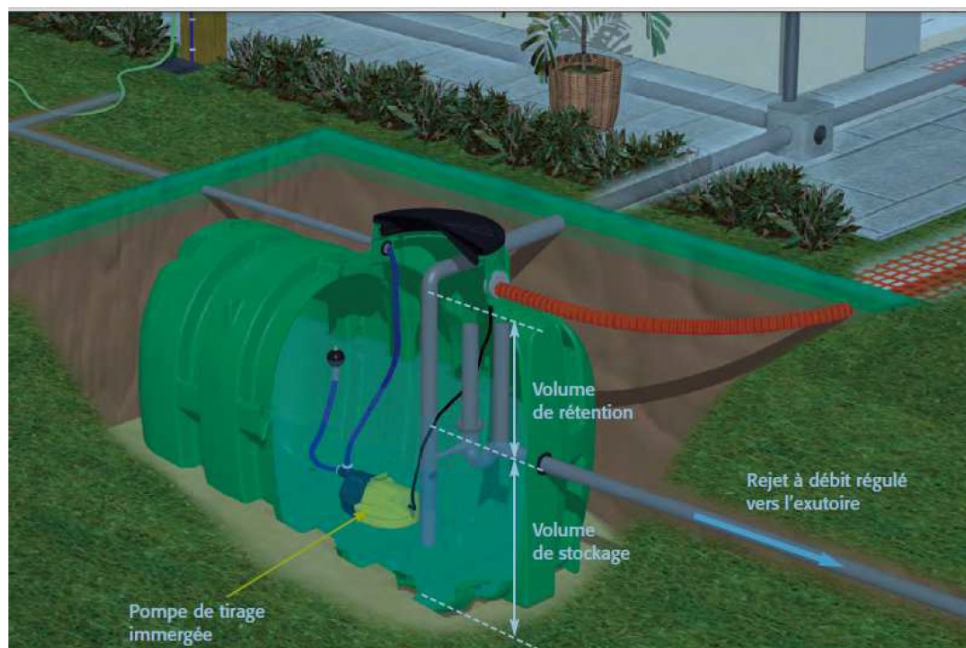
Cuve de Rétention



Cuve de rétention et de stockage des eaux pluviales

- Cuve enterrée qui permet à la fois de recueillir et de retenir l'eau de pluie en vue de la renvoyer avec un débit maîtrisé (dans un puits d'infiltration, dans les réseaux ou dans le milieu naturel) et de la récupérer pour un usage domestique.

Cuve de stokage et rétention

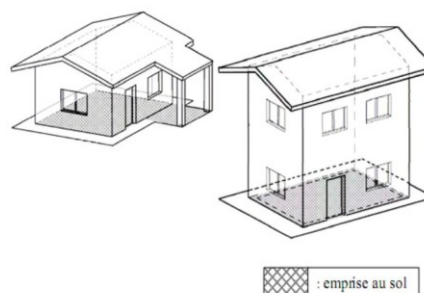


Déblais

- Décombres enlevées ou matériaux extraits en déblayant.

Emprise au sol

- L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface de l'emprise au sol des constructions à la surface de l'unité foncière.



Exhaussement

- Action d'augmenter la hauteur de quelque chose.

Extension

- L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale (transformation d'emprise au sol et de surface de plancher) ou verticale (par surélévation, excavation ou

agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Exploitation agricole

- D'après l'article L 311.1 du code rural et de la pêche : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »

Façade

- Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

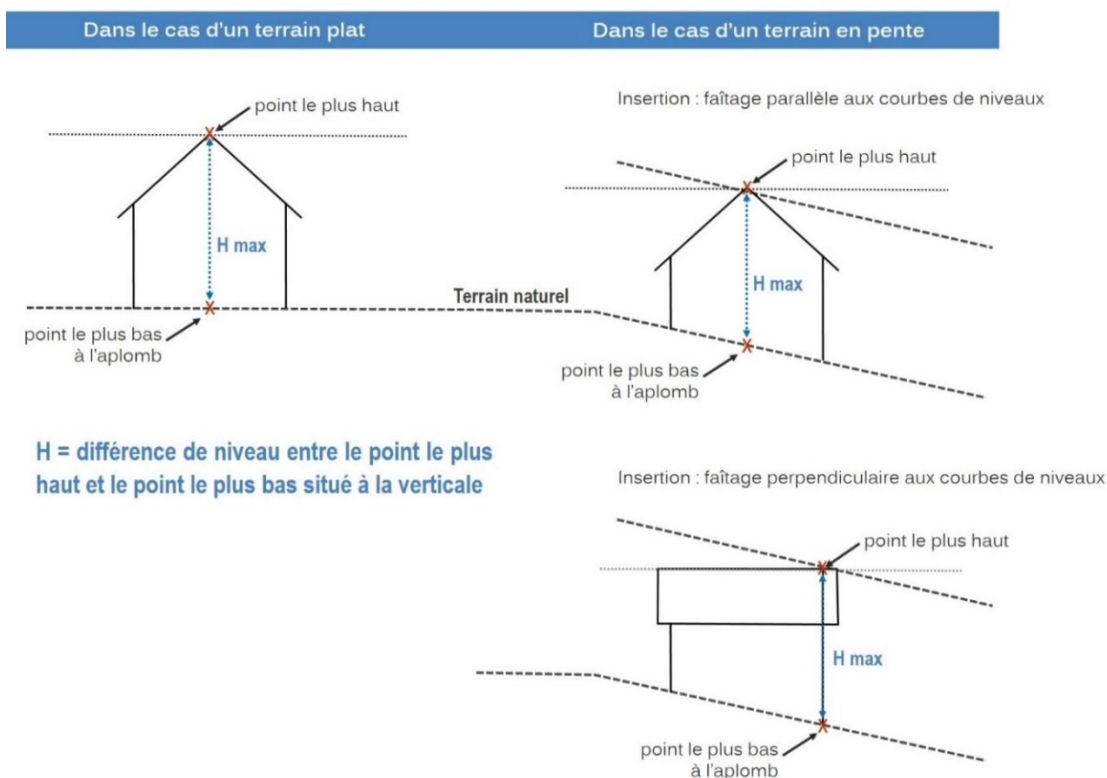
Faîtage

- Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Hauteur

- La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

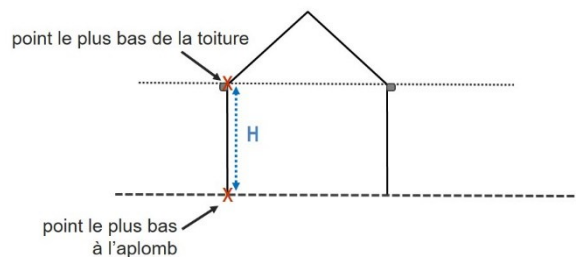
Schémas illustratifs pour le calcul de la hauteur maximale



Hauteur d'une construction à l'égout de toiture

- L'égout du toit s'entend comme étant la partie basse de la toiture. La hauteur d'une construction à l'égout de toiture se mesure à la dernière tuile de la toiture avant l'égout (TA. Toulon, 3 avril 2018, req. n°15-04150).

Schéma illustratif pour le calcul de la hauteur à l'égout du toit



H = différence entre le point le plus bas de la toiture et le point le plus bas situé à la verticale

Limites séparatives

- Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Lotissement

- Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Le lot à bâtir est classé en zone urbaine ou à urbaniser au PLU, il est réglementairement constructible. Il peut être vendu avec le terrain attenant classé en zone agricole ou naturelle et non constructible. Dans ce cas de figure, l'instruction des autorisations d'urbanisme (notamment l'application des règles d'emprise) est considérée uniquement sur la partie de la propriété classée en zone urbaine ou à urbaniser correspondant à la limite du lot à bâtir.

Mur de soutènement

- Mur dont la fonction est de retenir un remblai ou un déblai de terre. Il est à distinguer des clôtures, dont la fonction est d'empêcher l'accès à une propriété, même s'il a été construit en limite de propriété. En revanche, tout partie d'un dispositif, n'ayant pas pour fonction de retenir un remblai ou un déblai en limite de propriété, surmontant un mur de soutènement, consiste en une clôture.

Niveau

- Volume compris entre deux planchers successifs.

Pergola

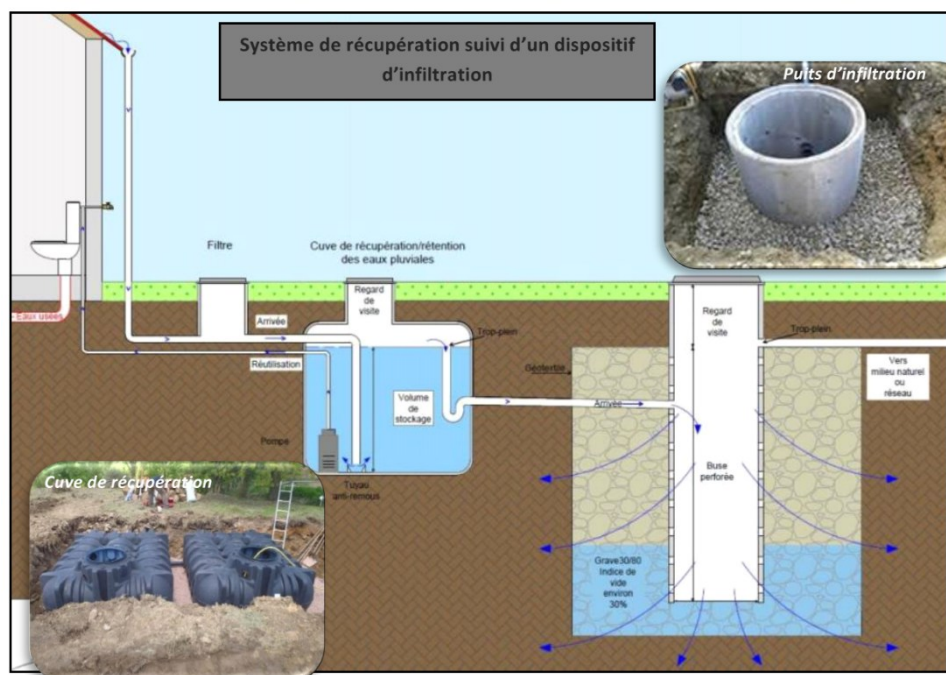
- Petite construction de jardin qui sert de support à des plantes grimpantes.

Pergola bioclimatique

- La pergola bioclimatique est une pergola dépourvue de plantes grimpantes et comportant en remplacement des lames orientables au regard du soleil ou de la pluie.

Puits d'infiltration des eaux pluviales

- Un puits d'infiltration est un puits souterrain constitué d'anneaux individuels en béton ou de conteneurs préfabriqués en plastique, de sorte à créer une structure fermée permettant de capter les eaux en vue de les laisser s'infiltrer progressivement dans le sol. En fonction de la conception du puits, l'eau s'infiltrer soit uniquement par le fond ouvert, soit par les parois latérales perforées. Le puits a besoin d'un certain volume pour que de grandes quantités d'eau puissent d'abord s'accumuler et ensuite s'écouler progressivement.



Local accessoire

- Le local accessoire dépend ou fait partie intégrante d'une construction principale à laquelle il apporte une fonction complémentaire et indissociable. Il peut s'agir soit d'une annexe, soit d'une extension. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie d'un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... De plus, conformément à l'article R.151-29 du Code de l'urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal auquel ils se rattachent.

R+1

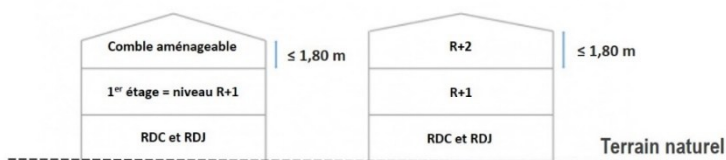
- Une maison en R+1 est une maison constituée de **deux niveaux** (pour rappel un niveau est un volume compris entre deux planchers successifs) : rez-de chaussée et 1^{er} étage. Si cette maison comporte une toiture à pans, le niveau au-dessus du 1^{er} étage est surmonté de combles qui peuvent être aménagés ou non.

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher d'un bâtiment (ou plancher haut). Il est plus courant d'utiliser ce terme au pluriel. Les combles sont dits perdus ou visitables si la hauteur ou l'encombrement des charpentes ne permettent pas d'envisager un aménagement mais qu'ils restent accessibles par une trappe pour les visites techniques et ils sont dits aménageables si l'on peut y établir des locaux habitables.

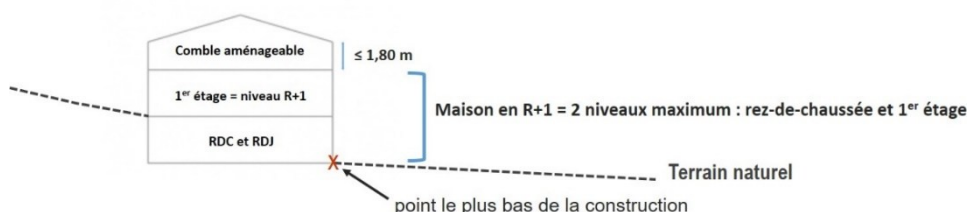
Les combles sont constitués de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment à condition que la hauteur du comble au droit de la façade ne dépasse pas 1,80 m (hauteur à mesurer en considérant en point bas le niveau de plancher et en point haut la jonction extérieure du mur de la façade et de la toiture). Si cette hauteur est supérieure à 1,80 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de la construction.



Une maison de plain pied ne comporte qu'un seul niveau pour faciliter l'accès à l'ensemble des pièces.



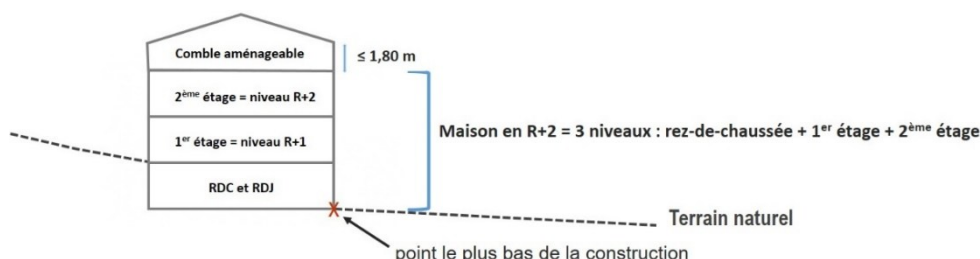
Le rez-de-chaussée est la partie d'un bâtiment dont le sol se trouve au niveau du terrain environnant.
Le rez-de-jardin est la partie d'un bâtiment qui se trouve de plain-pied avec un jardin.



Quand le terrain naturel est en pente, le nombre de niveaux est calculé à partir du point le plus bas de la construction.

Le 1^{er} étage peut dans ce cas avoir un accès à l'extérieur, à un jardin par exemple ou à la chaussée.

Il reste cependant le niveau R+1 de la construction.



Remblai

- Opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

Réservoir d'eau de pluie

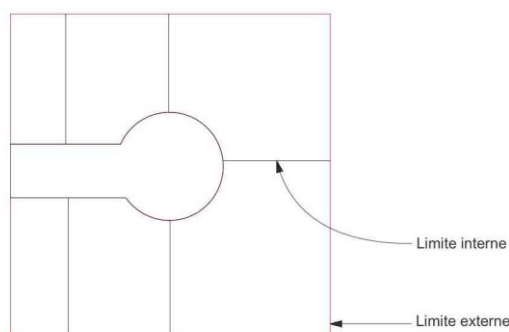
- Un réservoir d'eau de pluie est un contenant installé en surface ou enterré permettant de collecter et de stocker les eaux pluviales en vue de les utiliser pour un usage domestique.

Retrait aux limites séparatives (cas des opérations d'ensemble)

- Les opérations d'ensemble regroupent toutes les opérations ayant pour effet de porter à 2 au moins le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, association foncière urbaine.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, l'article R 151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, **l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose** ».

Aussi, en l'absence de précision au règlement, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives s'applique uniquement sur les limites externes de l'opération.



Surface de plancher

- La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction : elle ne prend ainsi pas en compte l'épaisseur des murs extérieurs, porteurs ou non, et quel que soit le matériau dont ils sont constitués (brique, verre, pierre...). L'épaisseur des matériaux isolants doit également être déduite.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- vides et trémies (qui correspondent aux escaliers et ascenseurs) ;
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, des combles avec un encombrement de la charpente important ou un plancher qui ne peut pas supporter des charges).

Terrain d'assiette

- Le terrain d'assiette est l'unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire sur laquelle une demande d'autorisation d'urbanisme est déposée.

Terrain existant avant travaux ou également terrain naturel

- Relief d'un terrain tel qu'il est à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme. Le niveau du sol précité peut intégrer les modifications de niveau intervenues avant le dépôt de la

demande, lesquelles ne doivent pas avoir de lien avec les travaux envisagés. En outre, ces aménagements ne doivent pas avoir été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Unité foncière

- La notion d'unité foncière, ou tènement, a été définie par le Conseil d'Etat comme un « îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision » (CE, 27 juin 2005, *commune Chambéry c/ Balmat*, n°264667). Un ensemble de terrains, de parcelles cadastrales ou lots réunis entre les mains d'un même propriétaire ne constitue une unité foncière que si et seulement si elle représente un ensemble d'un seul tenant dont la continuité foncière n'est pas interrompue.

Véranda

- Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade. Une véranda sert de pièce supplémentaire. Ses parois sont majoritairement vitrées et elle est utilisée généralement comme salon ou jardin d'hiver.

Voies et emprises publiques

- La voie publique s'entend comme la voie ouverte à la circulation publique. Les voies ouvertes à la circulation publique recouvrent toutes les voies publiques ou voies privées ouvertes à la circulation publique, y compris les futures voies des lotissements, quel que soit leur statut ou leur fonction : circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons et les fossés et talus la bordant.
Les emprises publiques correspondent à tous les types d'espaces ouverts à la circulation publique (voies de chemin de fer, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins et parcs publics) ...