



COMMUNE DE SERVAS (AIN)

# PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION PRESCRITE LE 13 MAI 2019  
PLU APPROUVE LE 9 DECEMBRE 2024

## REVISION GÉNÉRALE DOSSIER D'APPROBATION



4

### REGLEMENT

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@2BR.FR  
WWW.AGENCE-2BR.FR



# Sommaire

SOMMAIRE .....	1
PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PREAMBULE .....	5
DISPOSITIONS GENERALES .....	7
PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT .....	11
DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	17
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES .....	21
PARTIE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	39
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	65
PARTIE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX' .....	84
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....	99
PARTIE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	105
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	107
PARTIE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	123
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	125
LEXIQUE .....	139

*Les mots suivis d'une astérisque « \* » disposent d'une définition précise stipulée dans le lexique de ce règlement situé en fin de document.*



# Partie 1 : Dispositions générales



## Préambule

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 L.151-8 à L.151-42-1.

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 dans le respect des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Le règlement comprend :

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



## Dispositions générales

### Champ d'application territorial du plan

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

### Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relative à l'occupation des sols

**Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

1. Les articles :

- du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public dont la liste figure aux articles L.111-1 et R.111-1 ;
- les articles L 421-1 à L 481-3 et R.410-1 à R.480-7 ;
- les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété conformément aux dispositions de l'article L152-7 et qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

### Division du territoire en zones

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

1. Les zones urbaines sont dites " zones U "

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- la zone UA et son sous-secteur UAa ;
- la zone UB ;
- la zone UX et ses sous-secteurs UXa et UXb ;
- la zone UP.

## 2. Les zones à urbaniser sont dites " zones AU "

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

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

- La zone 1AU et ses sous-secteurs 1AU1 et 1AU2 ;
- La zone 1AUX' ;
- La zone 2AU et ses sous-secteurs 2AUr et 2AUx.

## 3. Les zones agricoles sont dites "zones A "

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

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- la zone A et son sous-secteur As ;

## 4. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N "

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 restaurer les ressources naturelles ;
- la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent au présent règlement :

- la zone N et son sous-secteur Nj ;

## Champ d'application de la règle d'urbanisme

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

### 1. Adaptations mineures

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

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

### 2. Reconstruction après sinistre des constructions existantes

- **La reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### 3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L 111-23 du Code de l'Urbanisme)

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

### 4. Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

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

- les installations et travaux divers ;
- certaines démolitions, conformément aux articles R 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, dans le cadre des travaux visés par l'article R 421-28 ou des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, ou des secteurs pour lesquels le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, doivent préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;

- 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 aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;
- toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre des articles L 151-19 et tous travaux ayant pour effet de modifier un élément ou secteur identifié à protéger pour motifs d'ordre écologique conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

## 5. Dérogations 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 :

- 1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

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

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

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

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

# Prescriptions graphiques du règlement

## *Définition, valeur juridique et champ d'application*

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

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

## *Les prescriptions graphiques portent sur :*

### **1. Secteurs de grande biodiversité à protéger** identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces secteurs sont identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et correspondent aux parties du territoire classées en site Natura 2000. Ces secteurs devront être préservés pour des raisons de protection environnementale et de la biodiversité. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

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

- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites et les travaux améliorant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- Les ouvrages, installations et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur.
- Les ouvrages, installations et constructions\* nécessaires au fonctionnement d'équipements d'intérêt public existant.
- Sous réserve des occupations et utilisations admises dans les zones et sous-secteurs où la destination agricole est autorisée, les ouvrages, installations et construction\* nécessaires aux exploitations agricoles à conditions de ne pas affecter les fonctionnalités environnementales des lieux.
- Sous réserve des occupations et utilisations admises dans les zones et sous-secteurs où la destination « habitat » est autorisée, l'extension\* et les annexes\* des logements existants.
- Sous réserve des dispositions prévues, le cas échéant, par des Espaces Boisés Classés (EBC) ou des Espaces Végétalisés à Préserver, les coupes et abattages, en dehors des coupes à blanc et

d'abattage en bords de cours d'eau, d'arbres qui ne seraient pas directement nécessaires à l'entretien de la fonctionnalité environnementale des lieux.

## 2. Les zones humides à protéger identifiées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme

Ces secteurs sont identifiés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et correspondent à des zones humides de l'inventaire départemental. Ces zones humides devront être préservées pour des raisons de protection de l'environnement et de la biodiversité. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Dans les zones où sont identifiées les zones humides les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Aucune construction\* ne pourra être édifiée en dehors, en zone A et son sous-secteur As, de la création d'ouvrage techniques hydrauliques strictement nécessaires à l'exploitation agricole\* des étangs conforme aux usages locaux de l'assec-évolage,
- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés, sous respect de préserver ou mettre en valeur la fonctionnalité environnementale des lieux,
- Les exhaussements et/ou affouillements\* ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils participent à l'entretien du site et participent à préserver la fonctionnalité environnementale des lieux,
- Le drainage est interdit en dehors, en zone A et son sous-secteur As, des pratiques agricoles conformes aux usages locaux de l'assec-évolage,
- Les clôtures\* avec des soubassements sont interdites.
- Toutefois, l'aménagement de cheminement piéton est autorisé lorsqu'il est repéré au plan de zonage et sous réserve d'être compensé, à hauteur de 200% minimum des surfaces affectées, par la création ou la remise en état d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.
- Les ouvrages, installations et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur et sous réserve d'être compensé, à hauteur de 200% minimum des surfaces affectées, par la création ou la remise en état d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité.

## 3. Espaces Boisés Classés identifiés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignement, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés classés repérés au document graphique doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à ces articles, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ». Par ailleurs, « *nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier* ».

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichage de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par le Code de l'Urbanisme et le Code Forestier.

Conformément aux dispositions de l'article R.421-23, les coupes ou abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### **4. Les secteurs et linéaires d'Espaces Végétaux à Préserver** (L.151-23 du code de l'urbanisme)

Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-23, sont soumis à déclaration préalable.

Dans les Espaces Végétaux à Préserver, sont interdits les coupes à blanc et abattages en bords de cours d'eau qui ne seraient pas directement nécessaires à l'entretien de la fonctionnalité environnementale des lieux.

Par ailleurs, tout arbre de haute tige ou haie doit être maintenu ou, en cas de destruction partielle ou totale, remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux, ouvrages et aménagements de restauration ou préservation des milieux naturels et les travaux, ouvrages et aménagements relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif de lutte contre la pollution et les inondations ou pour la mise en sécurité des lieux, sous réserve d'être compatibles avec la fonctionnalité écologique des lieux. Les clôtures\* avec soubassement y sont interdites.

#### **5. Cheminements piétons à créer ou valoriser** (L.151-38 du code de l'urbanisme)

Les cheminements repérés au plan de zonage sont à préserver ou à créer tout en admettant une évolution possible dans leur tracé. Aucune opération nouvelle, en dehors des équipements et aménagements d'intérêt collectif, ne pourra remettre en cause la fonctionnalité de la connexion piétonne telle que repérée. Lors de leur création ou de leur réaménagement, les supports piétons devront présenter une largeur minimale de 1,5 mètre. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

#### **6. Voie cyclable à créer** (L.151-38 du code de l'urbanisme)

Aucun projet d'aménagement ou de construction\* ne pourra obérer la possibilité de créer une voie cyclable le long des tracés repérés à cet effet dans le plan de zonage.

## 7. Eléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine bâti, identifiés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservés pour des raisons historiques, culturelles ou architecturales. Des obligations en matière d'autorisation d'urbanisme s'appliquent sur ces éléments :

- en application de l'article R 421-23, tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application de l'article L 151-19, sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être réalisés de manière à éviter toute dénaturation de leurs caractéristiques patrimoniales ;
- en application de l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément bâti identifié doit faire l'objet d'un permis de démolir.

### Eléments ponctuels du patrimoine local

Ces éléments ponctuels correspondent à des éléments du patrimoine vernaculaire, des bâtiments\* ou des petits édicules de la commune tels que : les fontaines, calvaires, monuments, statues...etc. Concernant ces éléments ponctuels du patrimoine local, s'appliquent les prescriptions suivantes : Sont interdits tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine identifié hormis lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique. Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti repéré doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales, culturelles ou historiques conférant l'intérêt de la construction\*. En cas de travaux sur les éléments concernés, ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Dans le cas d'un aménagement de sécurité, l'élément identifié peut être déplacé.

### Sites de caractère patrimonial : façade urbaine à mettre en valeur

Le site correspond à l'ensemble bâti, situé en face de l'Eglise, qui forme un front urbain de type faubourg. La façade urbaine le long de la route de Lyon, en contraste avec la dominante pavillonnaire des parties urbaines résidentielles de la commune, marque l'identité du territoire et joue un rôle important dans la lisibilité des lieux. Outre son caractère architectural notable, il offre un témoignage des premiers développements urbains de la commune.

Les caractéristiques architecturales et morphologiques de la façade donnant sur la route de Lyon doivent être préservées :

- La cohérence des hauteurs des bâtiments\* doit être préservée de manière, notamment, à maintenir une ligne d'égouts de toits continue et harmonieuse. Une hauteur supérieure pourra toutefois être admise à l'angle de la route de Lyon et de la route de Saint-André.
- Les constructions\* doivent être implantées à l'alignement\* de la route de Lyon et de manière continue. Des discontinuités peuvent toutefois être admises ponctuellement pour l'accueil d'espace public fonctionnel (place, square...).
- Les toitures devront suivre la même ligne de faîtage\* principale, parallèle à la route de Lyon.
- Une cohérence forte sera recherchée avec le rythme et les dimensions des ouvertures de l'ensemble formant la façade urbaine à la date d'approbation du PLU. Toutefois, une animation différente des façades pourra être admise dans le cadre d'une recherche architecturale contemporaine sous

réserve de mettre en valeur ou révéler les caractéristiques architecturales, culturelles ou historiques de l'ensemble formant la façade urbaine.

- Les volets seront prioritairement à battant. En cas de volet roulant, le coffre ne sera pas visible depuis l'extérieur.
- En dehors des constructions\* nouvelles, les éléments d'architecture apparents que sont les encadrements et autres modénatures\* seront préservés et mis en valeur.

Lorsque des dispositions contraires à celles précédemment mentionnées sont prévues par le règlement de la zone UA, doivent être respectées les obligations listées ci-dessus.

## **8. Cônes de vue au titre des articles L 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Des cônes de vue règlementaires sont instaurés sur le territoire de Servas afin de maintenir la visibilité sur certains étangs depuis l'espace public. Ces éléments sont d'une valeur paysagère, patrimoniale et historique très forte sur le territoire dombiste.

Afin de préserver ces cônes de vue, les prescriptions suivantes sont à respecter :

- Les constructions\*, aménagements et installations ainsi que les aménagements végétaux admis par les zones des terrains concernés, ne doivent pas avoir pour effet de fermer le paysage. Cela concerne notamment la construction des clôtures\*.
- Des implantations, hauteurs, aspects extérieurs différents des dispositions prévues dans les zones concernées pourront être exigées afin de permettre cette protection paysagère.

## **9. Linéaires d'activités commerciales à préserver (article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)**

Le rez-de-chaussée des constructions\* implantées le long des linéaires d'activités identifiés dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, doit obligatoirement être affecté à des activités commerciales, de services, d'activités artisanales impliquant l'accueil d'un public notamment de proximité. Y sont autorisés également les équipements d'intérêt public ou collectif.

Les locaux affectés aux activités ci-dessus mentionnées ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination\* contraire aux types d'activités autorisés en rez-de-chaussée. Cette disposition s'applique pour une durée maximale de cinq années (à partir de la cessation d'activité du local repéré).

## **10. Secteurs de mixité sociale (article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)**

Au titre de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des « secteurs de mixité sociale ».

Dans les secteurs concernés par le secteur de mixité sociale, les programmes d'aménagement ou de construction créés devront prévoir une part minimale de 25% de logements sociaux conventionnés au sens du code de la construction et de l'habitation (loi SRU).

### **11. Bâtiments repérés pour changement de destination\*** (article L 151-11 du Code de l'Urbanisme)

Conformément aux possibilités offertes par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement repère les bâtiments\* situés en zone Naturelle ou Agricole pouvant 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.

### **12. Polarité commerciale (Article L.151-16 du Code de l'Urbanisme)**

Au sein des périmètres de polarité commerciale délimité par les documents graphiques du règlement, la surface de plancher par unité commerciale relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » doit respecter les valeurs précisées dans les dispositions propres à chaque zone.

## 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.

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

**1. La destination de construction « exploitation agricole et forestière »** prévue au 1° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- a. **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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- b. **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.

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

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

Cette sous-destination recouvre également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\* (par exemple les yourtes) au sens de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D 324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- b. **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.

- 3. La destination de construction « commerce et activité de service »** prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les 7 sous-destinations suivantes :
- a. la sous-destination « artisanat et commerce de détail »** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
  - b. la sous-destination « restauration »** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement ;
  - c. la sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
  - d. la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens ;
  - e. 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 ;
  - f. la sous-destination « autres hébergement 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 ;
  - g. 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.
- 4. La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et de services publics »** prévue au 4° de l'article R 151-27 du code de l'urbanisme qui comprend les 6 sous-destinations suivantes :
- a. la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. 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 ;

- b. 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.
  - c. 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.
  - d. 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 ;
  - e. 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 ;
  - f. 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 lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
- 5. La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »** : prévue au 5° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme qui comprend les 4 destinations suivantes :
- a. la sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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 ;

- b. la sous-destination « entrepôt »** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données ;
  
- c. la sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
  
- d. 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...).

## Dispositions communes à toutes les zones

### Droit de préemption

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.



## **Partie 2 : Dispositions applicables aux zones urbaines**



## Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA, « *Zone de centralité dense* », concerne les tissus urbains au cœur du centre bourg de Servas présentant une densité forte à moyenne.

La zone UA est principalement une zone à vocation mixte typique d'un centre-bourg et participant à l'animation de la vie communale notamment sur le plan du commerce de proximité. Elle présente une densité marquée, des implantations en fronts de rue continus ou semi continus et bénéficie de caractéristiques patrimoniales notables associées à un bâtiment\* ancien dominant.

La zone UA comprend également un sous-secteur :

- UAa, « *Zone de centralité dense à dominante résidentielle* », à vocation principalement résidentielle et présentant des densités moyennes à marquées sans former nécessairement des morphologies de front urbain.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Linéaires végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Voie cyclable à créer (L.151-38 CU)
- Éléments ponctuels du patrimoine local (L.151-19 CU)
- Sites de caractère patrimonial (L.151-19 CU)
- Linéaires d'activités commerciales à préserver (L.151-16 CU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)

Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°7 du PLU).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UA	UAa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	V	V
	Hébergement	V	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	V	X
	Restauration	V	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	X
	Cinéma	V	X
	Hôtels	V	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V	X
	Salles d'art et de spectacles	V	X
	Equipements sportifs	V	X
	Autres équipements recevant du public	V	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

*Les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- Les sous-destinations « commerce de gros » et « autres hébergements touristiques » et en sous-secteur UAa l'ensemble de la destination « commerce et activités de service » ;
- En sous-secteur UAa, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;

- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » en dehors, en sous-secteur UA, de la sous-destination « bureau » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

**b. Sont admis sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Se référer aux dispositions fixées dans la partie « Prescriptions graphiques » du règlement à propos des prescriptions suivantes :

- Linéaires d'activités commerciales à préserver (L.151-16 CU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale » : 25% minimum des programmes de logements devront être affectés à des logements locatifs sociaux de type PLUS, PLS ou PLAI ou en accession sociale.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol\*

Non réglementé.

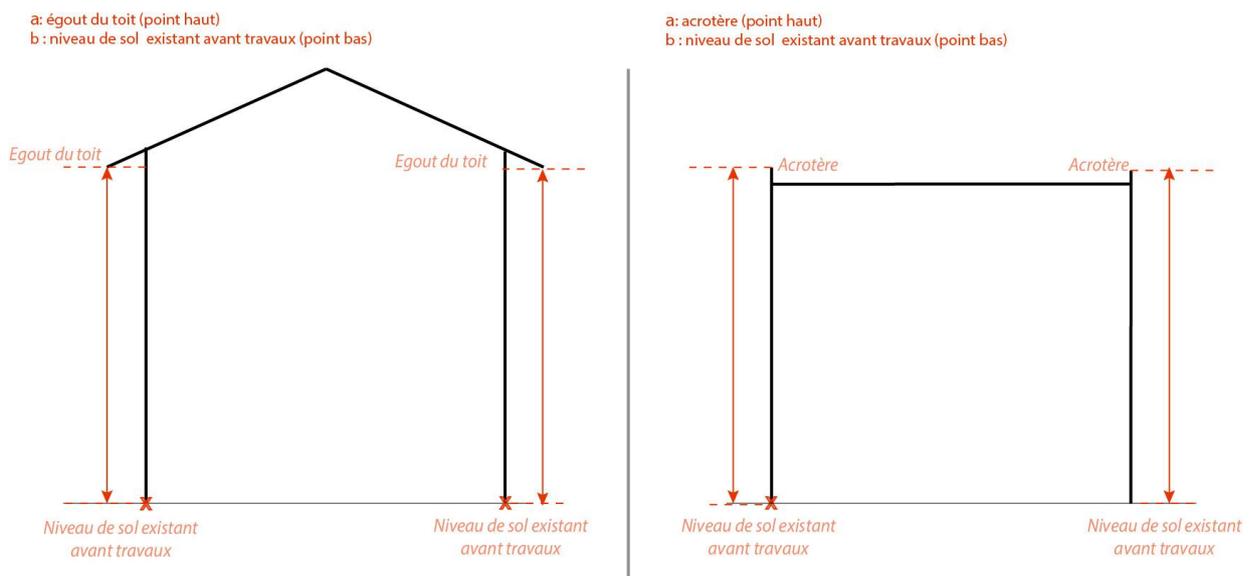
#### b. Hauteur

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction\* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 10 m, à l'égout des toitures en façade\* ou à l'acrotère\* et sans jamais dépasser le niveau R+2.

Hauteur. Schéma explicatif : hauteur = a - b



#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions\* s'apprécie à partir de la façade\* des constructions\* (hors tous types de débord).*

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques\* :**

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées à l'alignement\* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\*. Toutefois, en sous-secteur UAa ou lorsque les orientations d'aménagement et de programmation le prévoient, une implantation en retrait est possible sous réserve de ne pas être inférieure à 3 mètres et, le long des RD64 et 1083, de ne pas excéder 5 mètres.

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions\* doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. En cas de recul, celui-ci devra, au minimum être égal à la moitié de la hauteur de la construction, calculée aux égouts de toit ou à l'acrotère\*, sans être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, en sous-secteur UAa, les façades\* des constructions\* doivent être implantées :

- Soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction, calculée aux égouts de toit ou à l'acrotère\*, sans être inférieur à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative, sous réserve que la parcelle voisine concernée ne soit pas classée en zone UB ;
- Soit en limite séparative donnant sur une parcelle voisine classée en zone UB sous réserve que la hauteur des constructions\* n'excède pas 3,5 mètres au droit de cette limite.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation.

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul et sous réserve de participer à l'animation du front de rue ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures\***

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions\* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concerne pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'applique sous réserve des dispositions du « *b. Patrimoine bâti et paysager* ».

### **Implantation et volume**

Le volume et les proportions des constructions\* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions\* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage\* suivra la plus grande dimension de la construction\*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes\* inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*. Toutefois, les toitures terrasses sont également admises.

En cas de toiture à pans, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être intégrés à l'enveloppe des constructions\* ou, en cas de superposition à la couverture de toiture, devront être parallèle l'angle des pentes de toit. Leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation seront aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture\* ou la façade\* du bâtiment\*, sans déborder sur le domaine public.

### **Eléments de surface**

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures\*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou grise ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions\* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction\* initiale.

### Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements\* de sol sans lien avec des constructions\*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction\*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction\* dans le paysage.

### Clôture

D'une façon générale, les clôtures\* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures\* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures\* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les dispositifs non mentionnés ci-dessous sont interdits. Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de toile, de canisse, de brise-vue, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...



Brande



Tapis de végétation  
synthétique



Canisse, paillon, brande, brise  
vue...

Les clôtures\* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder 1,5 mètre le long des voies publiques et privées et 1,8 mètre le long des limites séparatives\*, constitué :
  - soit d'un grillage, souple ou rigide,
  - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
  - soit d'un mur sur toute la hauteur.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres.

En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures\*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures\* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

#### Pour rappel

*Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.*

*Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

### **b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

## **3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans tous les cas, un coefficient de biotope\* minimum de 20% est exigé. Ce minimum est de 30% en sous-secteur UAa.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places.

Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons, bambous, ailantes ...) sont interdites.

#### **c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

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

En cas de **changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées. En revanche, hormis en sous-secteur UAa, les changements de destination ou réhabilitation\* ayant pour effet la création de 3 logements au plus ne sont pas soumis à ces obligations.

Dans le cas d'**extension\*** de construction existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction\* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

#### **a. Véhicules motorisés**

##### **- Pour les constructions\* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 80m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\* **créée** avec un minimum d'une place par logement. De plus, en dehors de la sous-destination « hébergement », dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements créés.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-63). En revanche, les dispositions en matière de stationnement prévues par le code de l'urbanisme pour les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ne s'appliquent pas.

##### **- Pour les constructions\* relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail », « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « cinéma »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\* pour les locaux relevant de ces destinations dont la surface totale excède 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- **Pour les constructions\* relevant de la sous-destination « hôtel »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche indivisible de 1,5 chambres.

- **Pour les constructions\* relevant de la sous-destination « bureau »**

Il est exigé 2 places de stationnement minimum par tranche de 50m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\* pour les locaux relevant de cette destination dont la surface totale est supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- **Pour les constructions\* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

#### b. Vélos

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* **créée**.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définies par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Les accès\* doivent permettre de satisfaire les exigences de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les accès\* à la voie publique doivent présenter une largeur adaptée à la nature des flux d'entrées/sorties propre à chaque programme.

Le long des routes départementales et dans les opérations de plus d'un logement, les accès\* carrossables et, le cas échéant, leurs dispositifs de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation (recul du portail par rapport à la limite de référence, dispositif d'ouverture automatique...).

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

### **b. Voirie**

Les voiries carrossables en sens unique présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Les voiries carrossables à double sens présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 4,8 mètres.

Les voiries carrossables seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 30 mètres linéaires devront prévoir un dispositif de retournement.

En cas de voirie en impasse sans dispositif de retournement adapté ou en cas de voirie présentant une largeur insuffisante pour la collecte des ordures ménagères, une aire de collecte des ordures ménagères devra être prévue en début de voirie.

#### Dispositions particulières

- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.
- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées pour satisfaire à des exigences de sécurité.
- Des solutions d'aménagement modes-doux différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux (hors alimentation humaine).

### **b. Energie/ Electricité**

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.

### **c. Assainissement des Eaux Usées**

Toute construction\* ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage assainissement annexé au PLU.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement domestique (au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique), si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un tel raccordement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur et de l'accord du gestionnaire de la station d'épuration.

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si, après démonstration, l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction\* ou aménagement pourra y être raccordée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\* relevant des destinations « habitation », « équipements d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination « bureau », un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction\* concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.



## Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB, « *Zone pavillonnaire* », concerne les secteurs pavillonnaires de la commune développés autour du cœur de bourg.

La zone UB est à vocation résidentielle. Elle comprend des secteurs de densité limitée, pavillonnaires principalement, présentant des caractéristiques aérées et une présence forte du végétal. Les constructions\* sont édifiées en règle générale en recul des voies publiques et en ordre discontinu.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Secteurs de grande biodiversité à protéger (L.151-23 CU)
- Linéaires végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Voie cyclable à créer (L.151-38 CU)

Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	SC
	Centre de congrès et d'exposition	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

*Les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a et b sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- La destination exploitation agricole et forestière ;
- Hormis la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », la destination « commerce et activités de service » ;
- La destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » ;

- Hormis la sous-destination « bureau », la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

**b. Sont admis sous conditions**

- Les occupations et constructions\* relevant des sous-destinations « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « bureau » sans pouvoir excéder une surface totale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

**2. Mixité fonctionnelle et sociale**

*Non règlementé.*

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol\*

Non réglementé.

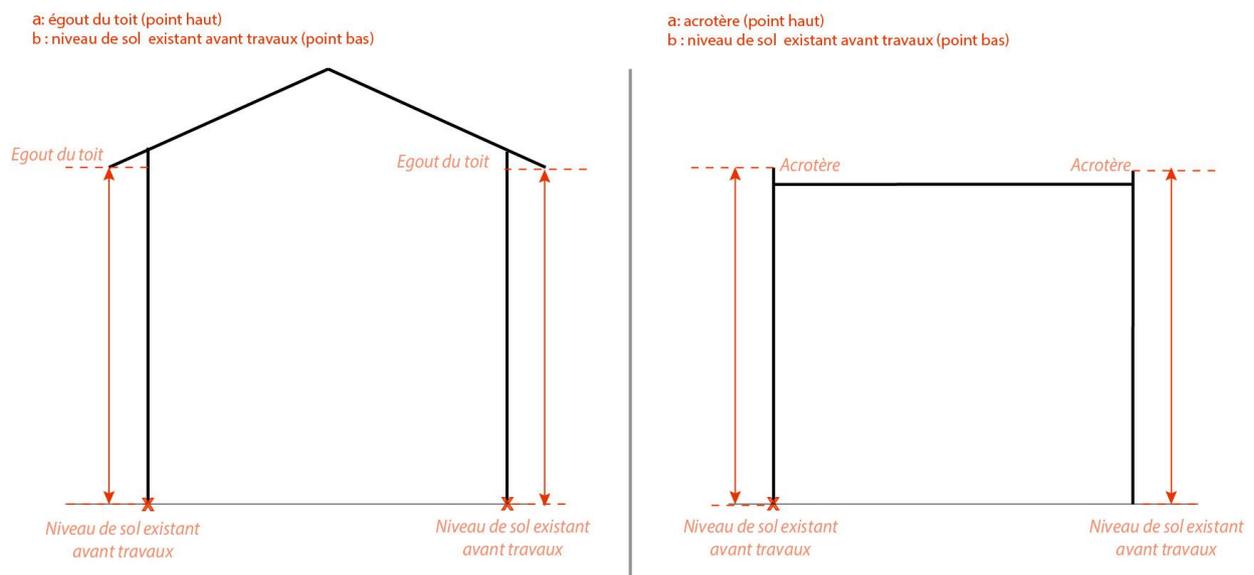
#### b. Hauteur

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction\* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 7 m, à l'égout des toitures en façade\* ou à l'acrotère\* et sans jamais dépasser le niveau R+1.

Hauteur. Schéma explicatif : hauteur = a - b



#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions\* s'apprécie à partir de la façade\* des constructions\*. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades\* les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions\* non closes.*

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques\* :**

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement.

Toutefois, les annexes\* n'excédant pas une emprise au sol\* de 30m<sup>2</sup> peuvent être implantées avec un retrait inférieur ou à l'alignement\* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\*.

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur des constructions\* ne pourra pas excéder 3,5 mètres au droit de la limite séparative où est implantée la construction\* ;
- Soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction\*, calculée aux égouts de toit ou à l'acrotère\*, sans être inférieur à 3 mètres.

Néanmoins, la hauteur maximale de 3,5 mètres sur la limite séparative ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions\* s'appuient sur des constructions\* préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement\* voisin ;
- Lorsque des constructions\* de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements\* contigus.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures\***

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions\* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « *b. Patrimoine bâti et paysager* ».

#### **Implantation et volume**

Le volume et les proportions des constructions\* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions\* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage\* suivra la plus grande dimension de la construction\*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Toutefois, les toitures terrasses sont admises sous réserve d'être végétalisées. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes\* inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

En cas de toiture à pans, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être intégrés à l'enveloppe des constructions\* ou, en cas de superposition à la couverture de toiture, devront être parallèle l'angle des pentes de toit. Leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture\* ou la façade\* du bâtiment\*, sans déborder sur le domaine public.

#### **Éléments de surface**

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures\*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou grise ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions\* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction\* initiale.

### **Les mouvements de sols**

Sont interdits les exhaussements et affouillements\* de sol sans lien avec des constructions\*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction\*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction\* dans le paysage.

### **Clôture\***

D'une façon générale, les clôtures\* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures\* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures\* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les dispositifs non mentionnés ci-dessous sont interdits. Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de toile, de canisse, de brise-vue, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...



Les clôtures\* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder 1,5 mètre le long des voies publiques et privées et 1,8 mètre le long des limites séparatives\*, constitué :
  - soit d'un grillage, souple ou rigide,
  - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
  - soit d'un mur sur toute la hauteur.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres.

En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures\*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures\* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

*Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.*

*Pour l'implantation d'une clôture ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

### **3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans tous les cas, un coefficient de biotope\* minimum de 30% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons, bambous, ailantes ...) sont interdites.

#### **c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

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

En cas de **changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction\* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction\* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

#### **a. Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions\* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 80m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\* avec un minimum d'une place par logement. De plus, en dehors de la sous-destination

« hébergement », dans les opérations à partir de 4 logements, il est exigé la réalisation de 1 place visiteur par tranche indivisible de 4 logements créés.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-63). En revanche, les dispositions en matière de stationnement prévues par le code de l'urbanisme pour les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ne s'appliquent pas.

- **Pour les constructions\* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

**b. Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définies par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

**a. Accès**

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Les accès\* doivent permettre de satisfaire les exigences de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les accès\* à la voie publique doivent présenter une largeur adaptée à la nature des flux d'entrées/sorties propre à chaque programme.

Le long des routes départementales et dans les opérations de plus d'un logement, les accès\* carrossables et, le cas échéant, leurs dispositifs de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation (recul du portail par rapport à la limite de référence, dispositif d'ouverture automatique...).

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée entre les logements et pourra justifier le recours à un passage aménagé sur fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

## **b. Voirie**

Les voiries carrossables en sens unique présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Les voiries carrossables à double sens présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 4,8 mètres.

Les voiries carrossables seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 30 mètres linéaires devront prévoir un dispositif de retournement.

En cas de voirie en impasse sans dispositif de retournement adapté ou en cas de voirie présentant une largeur insuffisante pour la collecte des ordures ménagères, une aire de collecte des ordures ménagères devra être prévue en début de voirie.

### Dispositions particulières

- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.
- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées pour satisfaire à des exigences de sécurité.
- Des solutions d'aménagement modes-doux différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux (hors alimentation humaine).

### **b. Energie/ Electricité**

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.

### **c. Assainissement Eaux Usées**

Toute construction\* ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage assainissement annexé au PLU.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement domestique (au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique), si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un tel raccordement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur et de l'accord du gestionnaire de la station d'épuration.

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si, après démonstration, l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau

public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction\* ou aménagement pourra y être raccordée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\* relevant des destinations « habitation » et « équipements d'intérêt collectif et services publics », un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction\* concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.



## Dispositions applicables à la zone UX

La zone UX, « *Zone économique à dominantes artisanale et industrielle* » correspond aux secteurs spécialement dédiés aux activités économiques et notamment aux activités industrielles.

La vocation de la zone UX est de permettre l'implantation, la poursuite et le développement d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles peu ou pas compatibles avec les zones résidentielles de la commune. L'habitation et les activités commerciales de proximité et de centralité n'y sont pas admises.

La zone UX comprend deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur UXa, « *Zone économique à dominantes artisanale et industrielle en lien avec l'agriculture* », correspondant à l'accueil d'activités économiques en lien avec la filière agricole mais relevant de destinations non-agricoles ;
- Un sous-secteur UXb, « *Zone économique admettant certains commerces et services* » accueillant notamment des activités commerciales ou artisanales non compatibles avec les fonctions de centralité de bourg ou avec les fonctionnalités des zones résidentielles.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Linéaires végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)

Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres règlementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique I4 relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité (Pièce n°7 du PLU).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UX	UXa	UXb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	V	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	SC	SC
	Restauration	X	X	X
	Commerce de gros	V	V	V
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	SC
	Cinéma	X	X	X
	Hôtels	X	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	SC	SC	SC
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Equipements sportifs	X	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V	SC	V
	Entrepôt	V	SC	V
	Bureau	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

*Les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- La sous-destination « exploitation forestière » et, en dehors du sous-secteur UXa, la sous-destination « exploitation agricole » ;
- La destination « habitation » ;

- La destination « commerce et activités de service » en dehors de la sous-destination « commerce de gros », et, en sous-secteur UXb, des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ainsi que des cas admis sous conditions au b ;
- Les sous-destinations « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « salle d'art et de spectacles », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » ;
- Les sous-destinations « bureau » et « centre de congrès et d'exposition » ;
- En sous-secteur UXb, les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).**

#### **b. Sont admis sous conditions**

- Les sous-destinations « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » et « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- En sous-secteur UXa, les sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement de la filière agricole.
- En sous-secteur UXa, les extension\* n'excédant pas 10% des surfaces existantes, à la date d'approbation du PLU, des locaux relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail ».
- En sous-secteur UXb, la sous-destination « artisanat et commerce de détail » lorsque l'activité présente des risques et/ou des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et de proximité du cœur de bourg ou lorsque le terrain est concerné par un périmètre de polarité commerciale.
- En sous-secteur UXb, la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » uniquement lorsque l'activité présente des risques et/ou des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle et de proximité du cœur de bourg.
- Les locaux accessoires\* à usage d'habitation des destinations autorisées dans la zone sont admis sous réserves d'être strictement nécessaires à leur fonctionnement (présence permanente nécessaire pour le gardiennage et la surveillance notamment) et d'être intégrés dans l'ensemble du corps de bâtiment\*.

- Les exhaussements et affouillements\* du sol lorsqu'ils sont nécessaires aux constructions\* et ouvrages autorisés dans la zone.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).**

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme dans les périmètres concernés par la prescription graphique « polarité commerciale », les constructions relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » doivent présenter une surface de plancher\* par unité commerciale qui ne soit pas inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, les ensembles commerciaux (bâtiments accueillant une ou plusieurs unités commerciales), ne peuvent excéder 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Toutefois, l'extension des ensembles commerciaux excédant 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU est admise dans la limite de 15% de la surface existante et cela sans excéder un plafond de 300 m<sup>2</sup> d'extension.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol\***

Le coefficient d'emprise au sol\* ne peut excéder 60%.

#### **b. Hauteur**

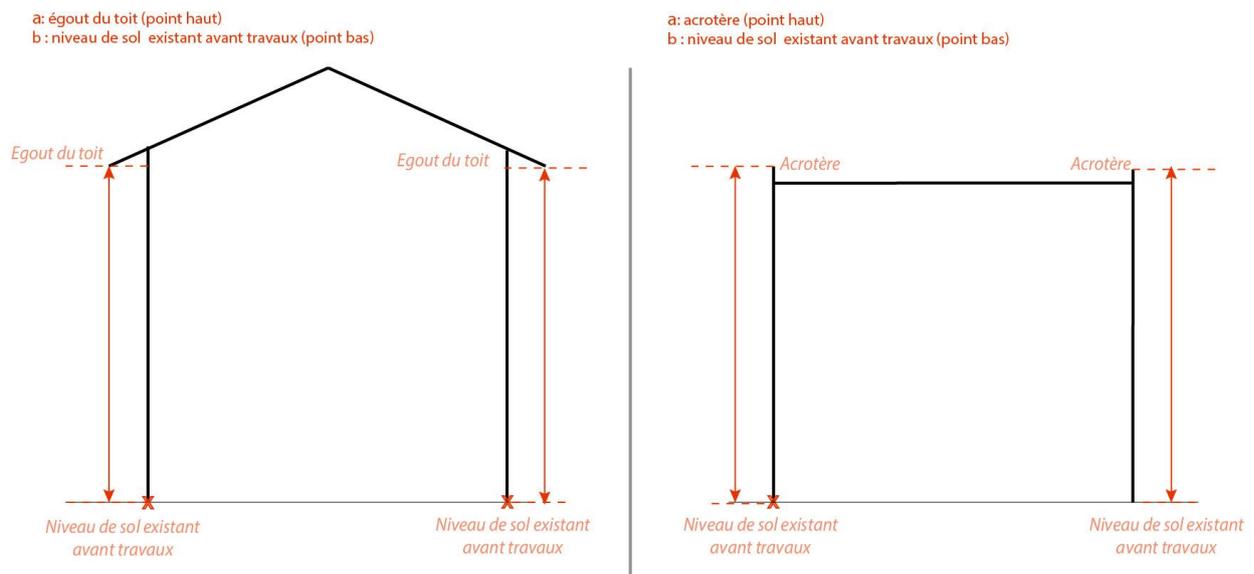
La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction\* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 15 m, à l'égout des toitures en façade\* ou à l'acrotère\*.
- Toutefois, cette hauteur est limitée à 12 mètres en sous-secteurs UXa et UXb.

Cette règle ne s'applique pas aux silos.

Hauteur. Schéma explicatif : hauteur = a - b



### Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### c. Implantation des constructions

*L'implantation des constructions\* s'apprécie à partir de la façade\* des constructions\*. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades\* les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions\* non closes.*

#### Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques\* :

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer.

#### Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\*

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois :

- Si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX (1AUX' ou 2AUX...), les façades\* des constructions\* peuvent être implantées en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu) ;
- Pour les constructions\* relevant des sous-destinations « Industrie », « entrepôt », « commerce de gros » et « agricole », si la parcelle voisine est en zone UA ou UB, les constructions\* doivent

être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment\* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

### Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsque la distance, interne au tènement\*, entre deux voies ouvertes à la circulation publique et/ou emprises publiques\* opposées et non contigües est inférieure à 25 mètres, le recul minimum par rapport aux voies et emprises publiques\* peut être réduit à 3 mètres\*.
- Lorsque la distance, interne au tènement\*, entre deux voies ouvertes à la circulation publique et/ou emprises publiques\* opposées et non contigües est inférieure à 25 mètres, les façades des constructions peuvent être implantées sur une limite séparative maximum en dehors des limites séparatives\* contigües à zone UA ou UB.
- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures\***

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions\* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée.

Les abords de la construction\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « *b. Patrimoine bâti et paysager* ».

### **Implantation et volume**

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

Les constructions\* seront de volumétrie\* simple. Cette obligation ne s'applique pas aux constructions\* relevant de la sous-destination « industrie ».

Les bâtiments\* seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture\* ou la façade\* du bâtiment\*, sans déborder sur le domaine public.

### **Eléments de surface**

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

En dehors de la sous-destination « industrie », les couvertures visibles depuis les entrées de ville devront faire l'objet d'une recherche architecturale.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

### **Les mouvements de sols**

Sont interdits les exhaussements et affouillements\* de sol sans lien avec des constructions\*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction\*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction\* dans le paysage.

### **Clôture\***

D'une façon générale, les clôtures\* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures\* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures\* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les dispositifs non mentionnés ci-dessous sont interdits. Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de panneaux plein quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), de canisse, de toile, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...



Panneau plein quel qu'en soit l'aspect des matériaux

Brande

Tapis de végétation synthétique

Canisse, paillon, brande, brise vue...

Les clôtures\* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, constitué :
  - soit d'un grillage, souple ou rigide, sans excéder une hauteur de 2 mètres,
  - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré, peint et sobre, sans excéder une hauteur de 2 mètres,
  - soit d'un mur sur toute la hauteur sans excéder une hauteur de 1,5 mètre le long des voies publiques et privées et de 1,8 mètre le long des limites séparatives\*.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres.

Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures\*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures\* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

*Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.*

*Pour l'implantation d'une clôture\* ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

### **3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans tous les cas, un coefficient de biotope\* minimum de 15% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons, bambous, ailantes ...) sont interdites.

#### **c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

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

En cas de **changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction\* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction\* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

#### **a. Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions\* relevant des sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\*.

- **Pour les constructions\* relevant des sous-destinations « commerce de gros », « industrie » et « entrepôt »**

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à la nature et au fonctionnement des activités accueillies, avec au minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* créée.

- **Pour les constructions\* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics » et de la sous-destination « exploitation agricole »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

#### **b. Vélos**

Non réglementé.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définies par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a. Accès**

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Les accès\* doivent permettre de satisfaire les exigences de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les accès\* à la voie publique doivent présenter une largeur adaptée à la nature des flux d'entrées/sorties propre à chaque programme.

Le long des routes départementales, les accès\* carrossables et, le cas échéant, leurs dispositifs de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation (recul du portail par rapport à la limite de référence, dispositif d'ouverture automatique...).

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

### **b. Voirie**

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

Les voiries carrossables seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

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

En cas de voirie en impasse sans dispositif de retournement adapté ou en cas de voirie présentant une largeur insuffisante pour la collecte des ordures ménagères, une aire de collecte des ordures ménagères devra être prévu en début de voirie.

#### Dispositions particulières

- Des solutions d'aménagement modes-doux différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

Toute construction\* qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux (hors alimentation humaine).

### **b. Energie/ Electricité**

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.

### **c. Assainissement Eaux Usées**

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage assainissement annexé au PLU.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement domestique (au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique), si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un tel raccordement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur et de l'accord du gestionnaire de la station d'épuration.

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si, après démonstration, l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction\* ou aménagement pourra y être raccordée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## Dispositions applicables à la zone UP

La zone UP, « Zone d'équipements » correspond aux secteurs de la commune concentrant les équipements publics ou d'intérêt général. Cette zone a vocation à permettre le développement des équipements existants et permettre l'installation de nouveaux équipements par la mise en place d'un règlement adapté.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Secteurs de grande biodiversité à protéger (L.151-23 CU)
- Linéaires végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Voie cyclable à créer (L.151-38 CU)

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	UP
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	V
	Equipements sportifs	V
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

*Les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La destination « habitation » ;
- La destination « commerce et activités de service » ;
- La destination « autres activités du secteur secondaire ou tertiaire » et ses sous-activités ;

- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

#### **b. Sont admis sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **1. Volumétrie et implantation des constructions**

#### **a. Emprise au sol\***

Non réglementé.

#### **b. Hauteur**

La hauteur des constructions\* doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

#### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions\* s'apprécie à partir de la façade\* des constructions\*. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades\* les débords de toiture et saillies supérieures à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions\* non closes.*

### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques\***

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées soit à l'alignement\* soit avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement.

### **Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées soit en limite séparative soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction\*, calculée aux égouts de toit ou à l'acrotère\*, sans être inférieur à 3 mètres.

#### Dispositions particulières

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures\***

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions\* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

Toutefois, des adaptations peuvent être admises lorsqu'elles sont strictement nécessaires aux fonctions et usages des constructions\*.

### **b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans tous les cas, un coefficient de biotope\* minimum de 15% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons, bambous, ailantes ...) sont interdites.

#### **c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 4. Stationnement

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

En cas **de changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction\* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction\* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

#### **a. Véhicules motorisés**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies tout en prenant en compte les capacités de l'offre de stationnement publique à proximité immédiate du projet.

#### **b. Vélos**

Non règlementé.

## **Chapitre 3 : Equipements et réseaux**

### **1. Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **a. Accès**

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Les accès\* doivent permettre de satisfaire les exigences de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les accès\* à la voie publique doivent présenter une largeur adaptée à la nature des flux d'entrées/sorties propre à chaque programme.

Le long des routes départementales, les accès\* carrossables et, le cas échéant, leurs dispositifs de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation (recul du portail par rapport à la limite de référence, dispositif d'ouverture automatique...).

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### **b. Voirie**

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

Les voiries carrossables seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent.

Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 30 mètres linéaires devront prévoir un dispositif de retournement.

En cas de voirie en impasse sans dispositif de retournement adapté ou en cas de voirie présentant une largeur insuffisante pour la collecte des ordures ménagères, une aire de collecte des ordures ménagères devra être prévue en début de voirie.

#### Dispositions particulières

- Des solutions d'aménagement modes-doux différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

Toute construction\* qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux (hors alimentation humaine).

### **b. Energie/ Electricité**

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.

### **c. Assainissement Eaux Usées**

#### **Dans les zones d'assainissement collectif**

Toute construction\* ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage assainissement annexé au PLU.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement domestique (au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique), si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un tel raccordement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur et de l'accord du gestionnaire de la station d'épuration.

#### **Dans les zones d'assainissement non collectif**

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement annexé au PLU, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si, après démonstration, l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction\* ou aménagement pourra y être raccordée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\*, un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction\* concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales de  $0,3\text{m}^3$  par tranche de  $10\text{m}^2$  de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## **Partie 3 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**



## Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU, « Zone à urbaniser à court ou moyen terme » est une zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. La vocation de l'ensemble de ces sous-zones est à dominante résidentielle avec la possibilité d'accueillir ponctuellement certaines activités économiques compatibles avec les fonctions résidentielles et ne rentrant pas en concurrence avec la vocation commerciale de proximité du cœur de bourg.

La zone 1AU est destinée à accueillir des morphologies urbaines diverses afin d'atteindre une densité moyenne intermédiaire mais composée de parties denses et d'autres parfois peu denses telles que définies dans le cadre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone 1AU se compose de deux sous-secteurs :

- 1AU1 destinée à être ouverte à l'urbanisation en premier lieu ;
- 1AU2 destinée à être ouverte à l'urbanisation en deuxième lieu ;

L'urbanisation de la zone 1AU se fera dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Secteurs de mixité sociale (L.151-15 CU)

Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°7 du PLU).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	1AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	V
	Hébergement	V
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	SC
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	V
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	SC
	Centre de congrès et d'exposition	X

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

*Les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- En dehors de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », la destination « commerce et activités de service » ;

- Les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « salle d'art et de spectacle » et « équipements sportifs » ;
- En dehors de la sous-destination « bureau », la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » ;
- Les installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime d'enregistrement ou d'autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L'ouverture, l'extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

#### **b. Sont admis sous conditions**

- Les occupations et constructions\* relevant de la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous réserve du respect des partis pris d'aménagement définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les occupations et constructions\* relevant de la sous-destination « bureau » sans pouvoir excéder une surface totale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par lot ou division foncière.
- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu'ils sont nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement\* soumises au régime de déclaration environnementale sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas nuire de manière notable à la sécurité ni à la salubrité du voisinage.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « secteurs de mixité sociale » : 25% minimum des programmes de logements devront être affectés à des logements locatifs sociaux de type PLUS, PLS ou PLAI ou en accession sociale.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol\*

Non réglementé.

#### b. Hauteur

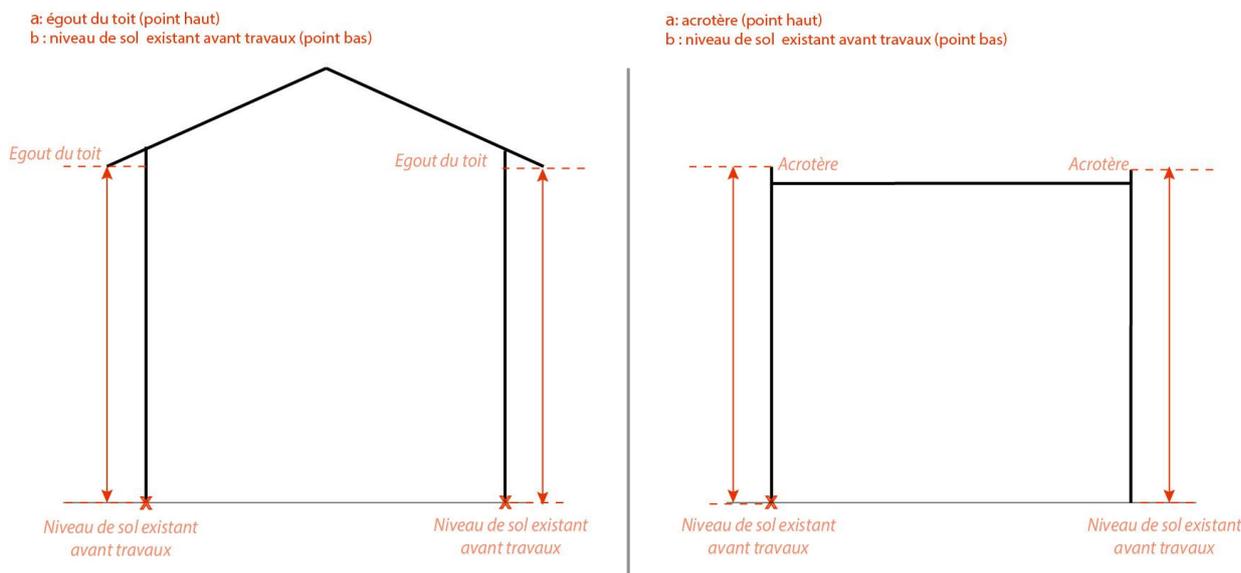
La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction\* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

La hauteur maximale des constructions\*, à l'égout des toitures en façade\* ou à l'acrotère\* est définie en fonction du nombre de niveaux de la construction\* selon les modalités suivantes :

Niveaux de la construction*	Hauteurs maximales admises
R+0	3,5 mètres
R+ 1	7 mètres
R + 2	10 mètres

Hauteur. Schéma explicatif : hauteur = a - b



#### Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.

- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

### **c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions\* s'apprécie à partir de la façade\* des constructions\*. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades\* les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions\* non closes.*

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques\* :**

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement\* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer, dont celles internes aux opérations de lotissement.

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées :

- Soit en limite séparative ;
- Soit avec un recul au minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction\*, calculée aux égouts de toit ou à l'acrotère\*, sans être inférieur à 3 mètres.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

## **2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures\***

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions\* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « b. Patrimoine bâti et paysager ».

### **Implantation et volume**

Le volume et les proportions des constructions\* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions\* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage\* suivra la plus grande dimension de la construction\*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes\* inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*. Toutefois, les toitures terrasses sont également admises.

En cas de toiture à pans, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être intégrés à l'enveloppe des constructions\* ou, en cas de superposition à la couverture de toiture, devront être parallèle l'angle des pentes de toit. Leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture\* ou la façade\* du bâtiment\*, sans déborder sur le domaine public.

### **Éléments de surface**

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures\*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou grise ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions\* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction\* initiale.

### Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements\* de sol sans lien avec des constructions\*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction\*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction\* dans le paysage.

### Clôture\*

D'une façon générale, les clôtures\* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés. Les clôtures\* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures\* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les dispositifs non mentionnés ci-dessous sont interdits. Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de toile, de canisse, de brise-vue, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...



Brande

Tapis de végétation  
synthétique

Canisse, paillon, brande, brise  
vue...

### Les clôtures\* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder 1,5 mètre le long des voies publiques et privées et 1,8 mètre le long des limites séparatives\*, constitué :
  - soit d'un grillage, souple ou rigide,
  - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
  - soit d'un mur sur toute la hauteur.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres.

En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures\*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures\* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

#### Pour rappel

*Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.*

*Pour l'implantation d'une clôture\* ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

### **b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

## **3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans tous les cas, un coefficient de biotope\* minimum de 30% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons, bambous, ailantes ...) sont interdites.

### c. **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## 4. **Stationnement**

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

En cas **de changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction\* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction\* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

### a. **Véhicules motorisés**

#### - **Pour les constructions\* relevant de la destination « habitation »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 45m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\* avec un minimum d'une place par logement.

Ces obligations s'appliquent sous réserve des dispositions prévues par le code de l'urbanisme (articles L.151-35 et L.151-63). En revanche, les dispositions en matière de stationnement prévues par le code de l'urbanisme pour les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ne s'appliquent pas.

#### - **Pour les constructions\* relevant de la sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle »**

Il est exigé 1 place de stationnement minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> indivisible de surface de plancher\*.

#### - **Pour les constructions\* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

### b. **Vélos**

Un local ou des emplacements destinés aux deux roues sont exigés pour les projets à partir de 4 logements pour la destination « habitation » et à partir de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher\* pour la sous-destination « bureau ». Ils devront être localisés en rez-de-chaussée et seront clos et/ou aménagés à cette fin. Leur dimension minimale de base est de 3m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute 2m<sup>2</sup> par tranche indivisible de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

*Pour information, des règles différentes peuvent être définies par les articles dits « d'ordre public » du Règlement National d'Urbanisme (voir dispositions communes du règlement).*

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Les accès\* doivent permettre de satisfaire les exigences de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les accès\* à la voie publique doivent présenter une largeur adaptée à la nature des flux d'entrées/sorties propre à chaque programme.

Le long des routes départementales et dans les opérations de plus d'un logement, les accès\* carrossables et, le cas échéant, leurs dispositifs de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation (recul du portail par rapport à la limite de référence, dispositif d'ouverture automatique...).

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

Les voiries carrossables en sens unique présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 3 mètres. Les voiries carrossables à double sens présenteront une chaussée\* hors stationnement d'une largeur de 4,8 mètres.

Les voiries carrossables seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

Les voies nouvelles se terminant en impasse de plus de 30 mètres linéaires devront prévoir un dispositif de retournement.

En cas de voirie en impasse sans dispositif de retournement adapté ou en cas de voirie présentant une largeur insuffisante pour la collecte des ordures ménagères, une aire de collecte des ordures ménagères devra être prévue en début de voirie.

#### Dispositions particulières

- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.
- Des largeurs de voirie différentes peuvent être admises ou exigées pour satisfaire à des exigences de sécurité.
- Des solutions d'aménagement modes-doux différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux (hors alimentation humaine).

### **b. Energie/ Electricité**

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.

### **c. Assainissement Eaux Usées**

Toute construction\* ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage assainissement annexé au PLU.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement domestique (au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique), si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un tel raccordement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si, après démonstration, l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction\* ou aménagement pourra y être raccordée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\*, un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction\* concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

## Dispositions applicables à la zone 1AUX'

La zone 1AUX', « Zone à urbaniser à vocation artisanale » est une zone à urbaniser spécialisée dans les activités économiques artisanales peu ou pas compatibles avec les secteurs résidentiels ou mixtes de la commune. La composition urbaine de la zone présentera une densité importante adaptée notamment aux besoins du petit artisanat.

L'habitation et les activités commerciales n'y sont pas admises.

L'urbanisation de la zone 1AUX' se fera dans le respect des opérations d'aménagement et de programmation prévues par le PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Linéaires végétaux à préserver (L.151-23 CU)

Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	1AUX'
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V
	Entrepôt	V
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

*Les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- La destination « exploitation agricole et forestière » ;
- La destination « habitation » ;
- La destination « commerce et activités de service » ;

- Les sous- destinations « établissements d’enseignement, de santé et d’actions sociale », « salles d’art et de spectacle », « équipements sportifs » et « autres équipements recevant du public » ;
- Les sous- destinations « bureau » et « centre de congrès et d’exposition » ;
  
- Les installations Classées pour la Protection de l’Environnement\* soumises au régime d’autorisation environnementale ;
- La pratique isolée du camping ou du caravanage ;
- Les terrains de camping, de caravanage et d’habitations légères de loisirs\* et les garages collectifs de caravanes\* ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules\* et de matériaux usagers ;
- L’ouverture, l’extension\* et le renouvellement des carrières ;
- Les résidences démontables constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs\*.

**S’ajoutent à l’ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

**b. Sont admis sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements\* de sol lorsqu’ils sont nécessaires à la réalisation des types d’occupation des sols autorisés et compatibles avec la vocation de la zone.

**S’ajoutent à l’ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

**2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

**1. Volumétrie et implantation des constructions**

**a. Emprise au sol\***

Non réglementé.

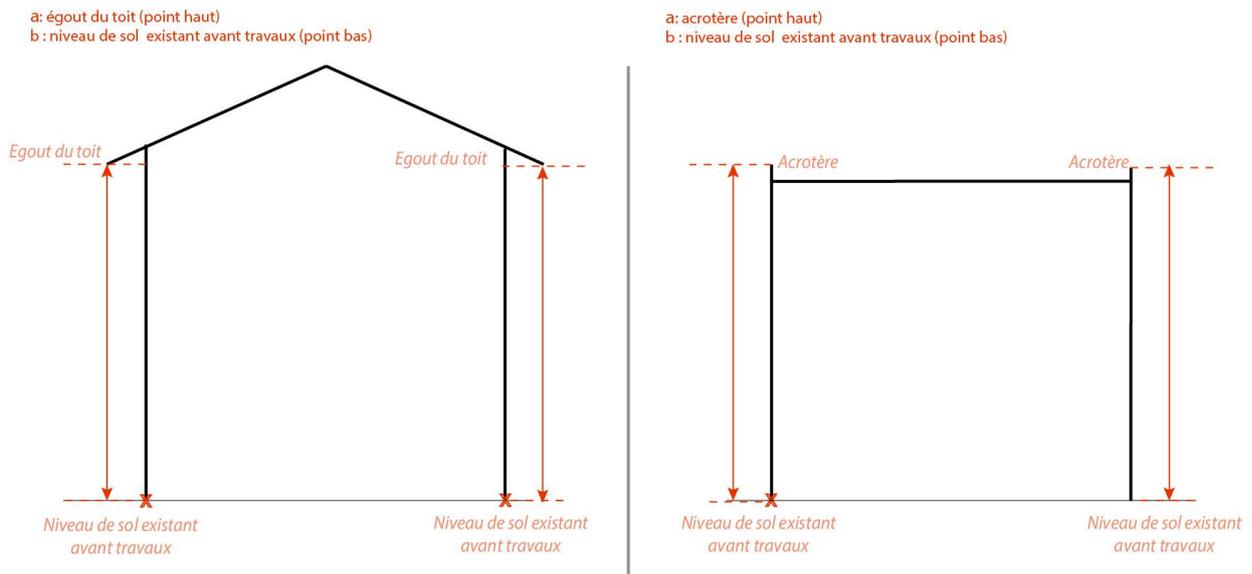
**b. Hauteur**

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d’exhaussement ou d’affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction\* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 7 m, à l'égout des toitures en façade\* ou à l'acrotère\*.

Hauteur. Schéma explicatif : hauteur = a - b



### Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

#### c. Implantation des constructions\*

*L'implantation des constructions\* s'apprécie à partir de la façade\* des constructions\*. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades\* les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions\* non closes.*

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques\* :**

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer dont celles internes aux opérations de lotissement.

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite séparative.

Toutefois, si la parcelle voisine est en zone UA ou UB, les constructions\* doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment\* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

#### Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Lorsqu'une implantation différente est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures\***

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions\* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée.

Les abords de la construction\* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « *b. Patrimoine bâti et paysager* ».

#### **Implantation et volume**

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

Les constructions\* seront de volumétrie\* simple. Cette obligation ne s'applique pas aux constructions\* relevant de la sous-destination « industrie ».

Les bâtiments\* seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45%, ou d'une toiture terrasse.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture\* ou la façade\* du bâtiment\*, sans déborder sur le domaine public.

### Eléments de surface

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

En dehors de la sous-destination « industrie », les couvertures visibles depuis les entrées de ville devront faire l'objet d'une recherche architecturale.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

### Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements\* de sol sans lien avec des constructions\*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction\*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction\* dans le paysage.

### Clôture\*

D'une façon générale, les clôtures\* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures\* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures\* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les dispositifs non mentionnés ci-dessous sont interdits. Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de panneaux plein quel que soit l'aspect de leurs matériaux (métallique, bois, plastic...), de canisse, de toile, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...



Panneau plein quel qu'en soit l'aspect des matériaux



Brande



Tapis de végétation synthétique



Canisse, paillon, brande, brise vue...

Les clôtures\* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, constitué :
  - soit d'un grillage, souple ou rigide, sans excéder une hauteur de 2 mètres,
  - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré, peint et sobre, sans excéder une hauteur de 2 mètres,
  - soit d'un mur sur toute la hauteur sans excéder une hauteur de 1,5 mètre le long des voies publiques et privées et de 1,8 mètre le long des limites séparatives\*.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres.

Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures\*

- La constitution du dispositif de clôture\* pourra être différente lorsqu'une prescription différente ou spécifique est prévue dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Pour rappel

*Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.*

*Pour l'implantation d'une clôture\* ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans tous les cas, un coefficient de biotope\* minimum de 15% est exigé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Cette prescription ne s'applique pas aux aires de stationnement inférieures à 4 places. Sont décomptées du total des places à prendre en compte celles intégrant des ombrières concourant à l'ombrage de ladite aire et/ou supportant un dispositif de production d'énergie renouvelable.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons, bambous, ailantes ...) sont interdites.

#### **c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### **4. Stationnement**

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

En cas de **changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction\* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction\* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

#### **a. Véhicules motorisés**

- **Pour les constructions\* relevant des sous-destinations « industrie » et « entrepôt »**

Le nombre de places de stationnement doit être adapté à la nature et au fonctionnement des activités accueillies, avec au minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

- **Pour les constructions\* relevant de la destination « équipement d'intérêt collectif et services publics »**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

#### **b. Vélos**

Non réglementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Les accès\* doivent permettre de satisfaire les exigences de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les accès\* à la voie publique doivent présenter une largeur adaptée à la nature des flux d'entrées/sorties propre à chaque programme.

Le long des routes départementales, les accès\* carrossables et, le cas échéant, leurs dispositifs de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation (recul du portail par rapport à la limite de référence, dispositif d'ouverture automatique...).

Une opération comporte un nombre d'accès\* carrossable sur les voies publiques ou ouvertes à la circulation limité au strict nécessaire. La mutualisation des accès\* carrossables doit par ailleurs être recherchée.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

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

Les voiries carrossables seront complétées à minima d'un aménagement modes-doux d'une largeur minimum de 1,5 mètre et plus précisément d'un trottoir lorsque les raisons de sécurité l'exigent. Toutefois, des largeurs différentes pourront être autorisées ou exigées pour des raisons de sécurité sous réserve d'être adaptées à l'usage.

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

En cas de voirie en impasse sans dispositif de retournement adapté ou en cas de voirie présentant une largeur insuffisante pour la collecte des ordures ménagères, une aire de collecte des ordures ménagères devra être prévu en début de voirie.

### Dispositions particulières

- Des solutions d'aménagement modes-doux différentes peuvent être admises ou exigées dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble encadrées par une OAP afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

## **2. Desserte par les réseaux**

### **a. Eau potable**

Toute construction\* qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux (hors alimentation humaine).

### **b. Energie/ Electricité**

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.

### **c. Assainissement Eaux Usées**

Le raccordement à un réseau public de récupération des eaux usées est obligatoire, par un dispositif de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement domestique (au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique), si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un tel raccordement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur et de l'accord du gestionnaire de la station d'épuration.

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si, après démonstration, l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit

de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction\* ou aménagement pourra y être raccordée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Nonobstant les obligations précédentes, dans le cas d'opérations neuves ou de réhabilitation\*, un ouvrage de récupération des eaux de toitures doit être mis en place. Il est fortement recommandé, pour chaque construction\* concernée, l'aménagement d'un dispositif de récupération des eaux pluviales de 0,3m<sup>3</sup> par tranche de 10m<sup>2</sup> de toiture (dans les conditions et pour les usages prévus par l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments\*).

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.



## Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU, « *Zone à urbaniser à long terme* », est une zone à urbaniser à long terme ne disposant pas des équipements suffisant en l'état.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ou des parties de cette zone est soumise à évolution du Plan Local d'urbanisme dans le respect des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durables.

La zone 2AU se compose de deux sous-secteurs :

- Un sous-secteur 2AUr, « *Zone à urbaniser résidentielle à long terme* », à vocation dominante résidentielle,
- Un sous-secteur 2AUx, « *Zone industrielle à urbaniser à long terme* » destiné à permettre le développement d'activités industrielles existantes.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Linéaires végétaux à préserver (L.151-23 CU)

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	2AU r et x
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	X
	Hébergement	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Restauration	X
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
	Hôtels	X
	Autres hébergements touristiques	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X
	Entrepôt	X
	Bureau	X
	Centre de congrès et d'exposition	X

**V** : admis

**SC** : admis sous condition

**X** : interdit

*Les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

L'ensemble des destinations et types d'occupation du sol sont interdits en dehors de ceux admis sous conditions.

S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

**b. Sont admis sous conditions**

Les constructions\*, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et services publics.

S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).

**2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

**Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

**1. Volumétrie et implantation des constructions**

**a. Emprise au sol\***

Non réglementé.

**b. Hauteur**

Non réglementé.

**c. Implantation des constructions**

**Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques\* :**

- Non réglementé.

**Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Non réglementé.

**2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures\***

Non réglementé.

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Non réglementé.

**c. Performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Non réglementé.

**b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé.

**4. Stationnement**

Non réglementé.

**a. Véhicules motorisés**

Non réglementé.

**b. Vélos**

Non réglementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

**1. Desserte par les voies publiques ou privées**

**a. Accès**

Non réglementé.

**b. Voirie**

Non réglementé.

**2. Desserte par les réseaux**

**a. Eau potable**

Non réglementé.

**b. Energie/ Electricité**

Non réglementé.

**c. Assainissement des Eaux Usées**

Non réglementé.

- **Eaux usées domestiques**

Non réglementé.

- **Eaux usées non domestiques**

Non réglementé.

**d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Non réglementé.

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Non réglementé.



## **Partie 4 : Dispositions applicables aux zones agricoles**



## Dispositions applicables à la zone A

La zone A, « *Zone agricole* », est destinée à la mise en valeur et à la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont considérées comme agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les constructions\* et aménagements nouveaux non liés aux activités d'exploitations agricoles ou non nécessaires aux équipements et services publics ou d'intérêt général compatibles avec la vocation agricole de la zone y sont proscrits. C'est le cas notamment pour l'habitation, en dehors des adaptations limitées des logements existants déjà présents dans la zone.

La zone A est concernée par le sous-secteur suivant :

- As, « *Zone agricole non constructible* » sous-secteur agricole stricte où sont interdites les constructions\*.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Secteurs de grande biodiversité à protéger (L.151-23 CU)
- Zones humides à protéger (L.153-23 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Secteurs et linéaires végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Voie cyclable à créer (L.151-38 CU)
- Cônes de vue (L.151-19 et 23 CU)
- Bâtiments\* repérés pour changement de destination\* (L.151-11 CU)

Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique I4 relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité (Pièce n°7 du PLU).

- Servitude de d'Utilité Publique I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz. (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique I3 relative à la relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (Pièce n°7 du PLU).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	A	As
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	SC
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	SC	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

*Les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol en dehors de celles nécessaires aux activités des exploitations agricoles, aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation agricole de la zone et des cas admis sous conditions au b ;

- Par ailleurs sont interdites toutes les constructions\* nouvelles à moins de 50 mètres des rives des zones humides repérées au plan de zonage en dehors des extensions\* et annexes\* des constructions\* existantes, des équipements et installations nécessaires aux activités piscicoles, des ouvrages et installations d'intérêt public dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur et des travaux de restauration des milieux naturels.

De plus, en sous-secteur As, sont interdits :

- Toute nouvelle construction\* et utilisation du sol en dehors des cas admis sous conditions dans ce sous-secteur au b, des installations nécessaires aux activités piscicoles, des ouvrages et installations d'intérêt public dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur et des travaux de restauration des milieux naturels.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).**

**b. Sont admis sous conditions**

En dehors du sous-secteur As :

- Les occupations et utilisations destinées aux « équipements d'intérêt collectif et de service public » qui ne sont pas interdites et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'extension\* ou l'annexe\* des habitations existantes, à conditions d'être compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
  - Extension\* des bâtiments\* d'habitation :
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher\* du bâtiment\* existant
    - Surface de plancher\* minimale de l'habitation avant extension\* : 50 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher\* maximale de l'habitation après extension\* : 250 m<sup>2</sup>
  - Annexe\* des bâtiments\* d'habitation :
    - Distance maximale d'implantation de l'annexe\* par rapport au bâtiment\* d'habitation : 30 mètres.
    - Surface totale maximale d'emprise au sol\* des annexes\* (piscine non comprise) : 50m<sup>2</sup>
    - Hauteur maximale des annexes\* : 3,5 m à l'égout du toit

- Les locaux accessoires\* à l'activité agricole compatibles avec la vocation de la zone sous réserve d'être intégrés dans l'ensemble du corps de bâtiments\* autorisés ou situés à proximité, à savoir :
  - Les locaux à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole\* situés à moins de 50 m des bâtiments\* d'exploitation ;
  - Les locaux à usage de gîte sous réserve de taille mesurée et d'être dans le prolongement de l'activité agricole ;
  - Les points de ventes liés à l'activité agricole concernée dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de vente\*.

*L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.*

- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 dès lors que ce changement de destination\* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les exhaussements et affouillements\* du sol lorsque qu'ils sont nécessaires aux constructions\* et ouvrages autorisés dans la zone.

En sous-secteur As :

- Les exhaussements et affouillements\* nécessaires à l'activité agricole.
- Les exhaussements et affouillements\*, travaux et installations nécessaires au fonctionnement des différents réseaux et services publics compatibles avec la vocation de la zone.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet (voir partie « Dispositions générales »).**

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### a. Emprise au sol\*

L'emprise au sol\* des annexes\* des habitations existantes (piscine non comprise) ne peut excéder 50m<sup>2</sup>.

#### b. Hauteur

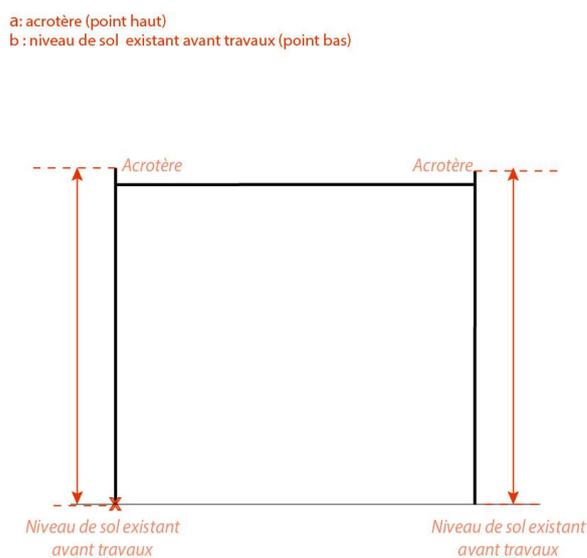
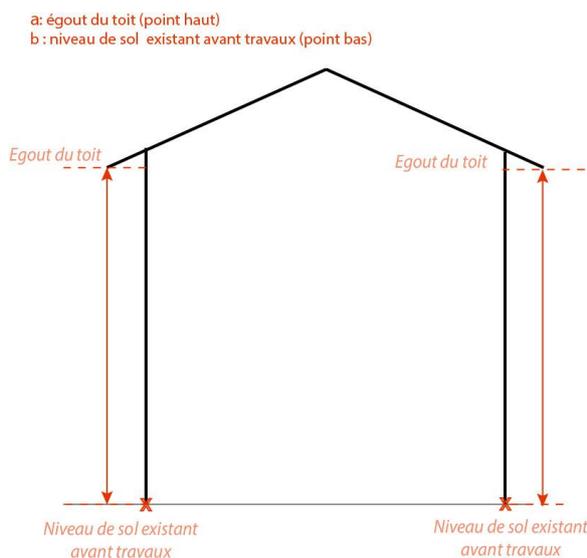
La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction\* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 12 m, à l'égout des toitures en façade\* ou à l'acrotère\*.
- Toutefois, la hauteur des extensions\* des habitations existantes est limitée à la hauteur au faîtage\* du bâtiment\* existant. Les annexes\* des bâtiments\* d'habitation existants ne pourront excéder 3,5 m à l'égout du toit.

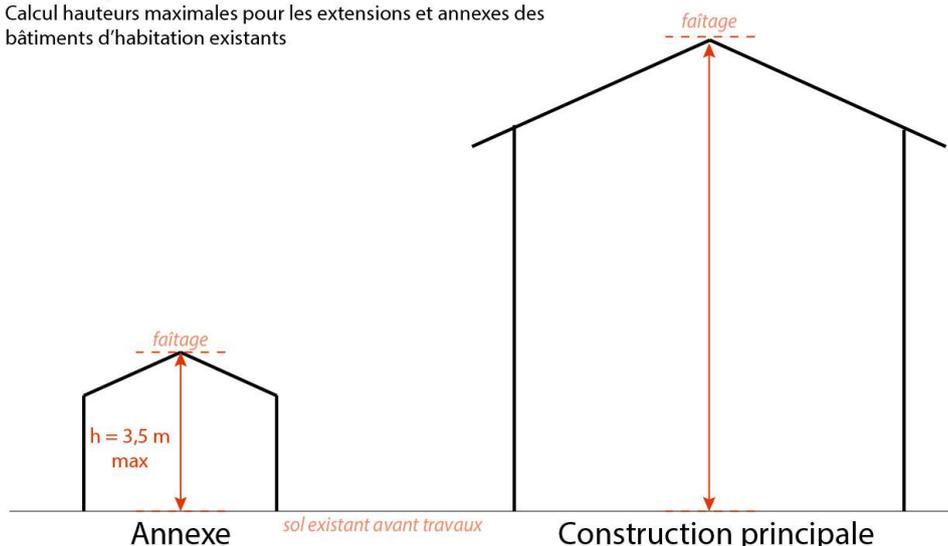
Ces règles ne s'appliquent pas aux silos.

Hauteur. Schéma explicatif : hauteur = a - b



**Schéma explicatif**

Calcul hauteurs maximales pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants

Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

**c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions\* s'apprécie à partir de la façade\* des constructions\*. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades\* les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions\* non closes.*

**Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques\* :**

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées par rapport à l'alignement\* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer selon les modalités suivantes :

Type de voie	Recul minimum
Routes Départementales 1083, 64 et 22	10 mètres
Autres voies	10 mètres

Toutefois, pour les constructions\* admises relevant de la sous-destination « logement » et de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics, le recul minimum est de 5 mètres ».

**Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

- *Pour les constructions\* relevant de la sous-destination « agricole »*

Si la parcelle voisine est en zone A (A, AS...), les façades\* des constructions\* peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à 5 mètres minimum de cette limite. Dans les autres cas, les façade\* des constructions\* doivent être implantées à 5 mètres minimum de cette limite

Toutefois, si la parcelle voisine est en zone UA ou UB, les constructions\* doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment\* au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

- *Pour les autres constructions\**

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum de cette limite.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Lors de l'extension\* de bâtiments\* agricoles si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures\***

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions\* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « *b. Patrimoine bâti et paysager* ».

### **Implantation et volume**

Pour les constructions\* à usage agricole :

Les bâtiments\* seront couverts d'une toiture de pente inférieure à 45% ou d'une toiture terrasse.

Pour les autres constructions\* :

Le volume et les proportions des constructions\* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions\* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faîtage\* suivra la plus grande dimension de la construction\*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Toutefois, les toitures terrasses sont admises sous réserve d'être végétalisées. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes\* inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

En cas de toiture à pans, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être intégrés à l'enveloppe des constructions\* ou, en cas de superposition à la couverture de toiture, devront être parallèle l'angle des pentes de toit. Leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture\* ou la façade\* du bâtiment\*, sans déborder sur le domaine public.

**Eléments de surface**

Pour les constructions\* à usage agricole :

La couverture des toitures sera de teinte plus sombre que les murs.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être.

Pour les autres constructions\* :

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures\*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou grise ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions\* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction\* initiale.

### Les mouvements de sols

Sont interdits les exhaussements et affouillements\* de sol sans lien avec des constructions\*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction\*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction\* dans le paysage.

### Clôture\*

D'une façon générale, les clôtures\* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

La hauteur des clôtures\* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les dispositifs non mentionnés ci-dessous sont interdits. Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de toile, de canisse, de brise-vue, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...



Brande



Tapis de végétation synthétique



Canisse, paillon, brande, brise vue...

### Pour les constructions\* à usage agricole :

Les clôtures\* doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les murets et murs pleins ne peuvent être admis que s'ils sont aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser divaguer la faune.

Aucun dispositif de clôture\* ne pourra excéder une hauteur de 2 mètres.

Pour les autres constructions\* :

Les clôtures\* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

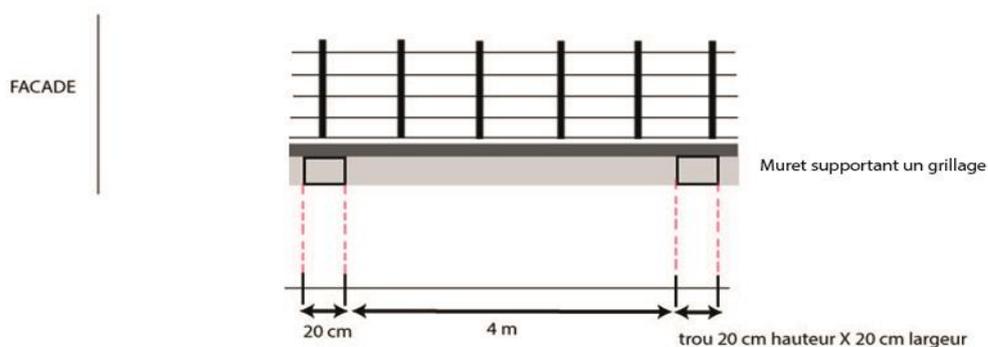
Les clôtures\* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder 1,5 mètre le long des voies publiques et privées et 1,8 mètre le long des limites séparatives\*, constitué :
  - soit d'un grillage, souple ou rigide,
  - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
  - soit d'un mur sur toute la hauteur.
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres.

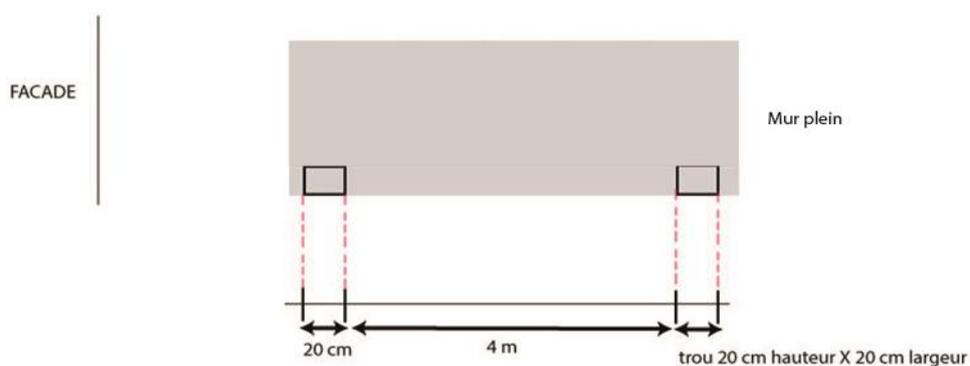
En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

Les murets et murs plein devront obligatoirement être aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser divaguer la faune (cf illustration ci-dessous).

*Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un muret*



*Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un mur plein*



Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures\*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures\* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

Pour rappel

*Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.*

*Pour l'implantation d'une clôture\* ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

**b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

**c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

**3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

**a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans tous les cas, un coefficient de biotope\* minimum de 40% est exigé pour les projets relevant de la sous-destination « logement ».

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

**b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons, bambous, ailantes ...) sont interdites.

### c. **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## 4. **Stationnement**

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

En cas **de changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction\* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction\* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

### a. **Véhicules motorisés**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

### b. **Vélos**

Non règlementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. **Desserte par les voies publiques ou privées**

#### a. **Accès**

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Les accès\* doivent permettre de satisfaire les exigences de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les accès\* à la voie publique doivent présenter une largeur adaptée à la nature des flux d'entrées/sorties propre à chaque programme.

Le long des routes départementales, les accès\* carrossables et, le cas échéant, leurs dispositifs de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la

voie publique ou ouverte à la circulation (recul du portail par rapport à la limite de référence, dispositif d'ouverture automatique...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### **b. Voirie**

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

## **2. Desserte par les réseaux**

#### **a. Eau potable**

Toute construction\* qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux (hors alimentation humaine).

#### **b. Energie/ Electricité**

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.

#### **c. Assainissement Eaux Usées**

##### **Dans les zones d'assainissement collectif**

Toute construction\* ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage assainissement annexé au PLU.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement domestique (au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique), si elle est

autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un tel raccordement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur et de l'accord du gestionnaire de la station d'épuration.

#### **Dans les zones d'assainissement non collectif**

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement annexé au PLU, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain.

#### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si, après démonstration, l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction\* ou aménagement pourra y être raccordée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

#### **e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



## **Partie 5 : Dispositions applicables aux zones naturelles**



## Dispositions applicables à la zone N

La zone N, « *Zone naturelle* », recouvre les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et ripisylves\*, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N est concernée par le sous-secteur suivant :

- Nj, « *Zone naturelle accueillant des jardins publics familiaux* », qui permet les occupations naturelles de loisirs relevant d'équipement d'intérêt collectif tels que parc, square ou des jardins familiaux ou potagers publics.

### Périmètres particuliers

Cette zone est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. la section « prescriptions graphiques du règlement ») :

- Secteurs de grande biodiversité à protéger (L.151-23 CU)
- Zones humides à protéger (L.153-23 CU)
- Espaces Boisés Classés (L.113-1 CU)
- Secteurs et linéaires végétaux à préserver (L.151-23 CU)
- Cheminements piétons à créer ou valoriser (L.151-38 CU)
- Voie cyclable à créer (L.151-38 CU)
- Bâtiments\* repérés pour changement de destination\* (L.151-11 CU)

Certains terrains sont encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (voir pièce N°3 du PLU Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Elle est également concernée par des périmètres relevant de servitudes d'utilité publique ou issus d'autres réglementations dont notamment :

- Le classement sonore des infrastructures terrestres de l'Ain. Se référer à l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 annexé au PLU (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique T1 relative à la voie ferrée de la ligne n° 886 000 Lyon St-Clair – Bourg-en-Bresse (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique I4 relative aux ouvrages de transport de distribution d'électricité (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz. (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique I3 relative à la relative à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Pièce n°7 du PLU).
- Servitude de d'Utilité Publique PT2 relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles (Pièce n°7 du PLU).

## Chapitre 1 : Destination des constructions, usage de sols et nature d'activités

### 1. Interdiction et limitation de certains usages des sols, constructions et activités

Résumé des destinations et sous-destinations admises :

Destination	Sous-destination	N	Nj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	V	V
Habitation	Logement	SC	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Restauration	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
	Hôtels	X	X
	Autres hébergements touristiques	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	SC	SC
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'actions sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Equipements sportifs	X	X
	Autres équipements recevant du public	X	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

V : admis

SC : admis sous condition

X : interdit

*Les locaux accessoires\* sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.*

*Les destinations non mentionnées aux paragraphes a. et b. suivants sont admises sans restriction.*

#### a. Sont interdits

- Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol en dehors de celles nécessaires aux exploitations forestières, aux équipements et services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec la vocation naturelle et forestière de la zone et des cas admis sous conditions au b ;

- Par ailleurs sont interdites toutes les constructions\* nouvelles à moins de 50 mètres des rives des zones humides repérées au plan de zonage en dehors des extensions\* et annexes\* des constructions\* existantes et des travaux d'entretien participant à préserver la fonctionnalité environnementale des lieux

**S'ajoutent à l'ensemble de ces interdictions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

#### **b. Sont admis sous conditions**

- Les occupations et utilisations destinées aux « équipements d'intérêt collectif et de service public » sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation naturelle et forestière de la zone ;
  - L'extension\* ou l'annexe\* des habitations existantes, à conditions d'être compatibles avec l'exercice d'activités pastorales, agricoles et forestières et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
    - Extension\* des bâtiments\* d'habitation :
      - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher\* du bâtiment existant
      - Surface de plancher\* minimale de l'habitation avant extension\* : 50 m<sup>2</sup>
      - Surface de plancher\* maximale de l'habitation après extension\* : 250 m<sup>2</sup>
    - Les annexes\* des bâtiments\* d'habitation :
      - Distance maximale d'implantation de l'annexe\* par rapport au bâtiment\* d'habitation : 30 mètres.
      - Surface totale maximale d'emprise au sol\* des annexes\* (piscine non comprise) : 50m<sup>2</sup>
      - Hauteur maximale des annexes\* : 3,5 m à l'égout du toit
  - Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 dès lors que ce changement de destination\* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
  - Les exhaussements et affouillements\* du sol qui sont nécessaires aux constructions\* et ouvrages autorisés dans la zone.
- De plus, en sous-secteur Nj :
- Les équipements publics correspondant à des abris nécessaires à l'activité de jardinage dès lors que leur emprise est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> par unité de jardin.

**S'ajoutent à l'ensemble de ces admissions sous conditions celles fixées, le cas échéant, par les prescriptions graphiques du règlement qui interceptent le terrain du projet** (voir partie « Dispositions générales »).

## **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

# Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## **1. Volumétrie et implantation des constructions\***

### **a. Emprise au sol\***

L'emprise au sol\* des annexes\* des habitations existantes (piscine non comprise) ne peut excéder 50m<sup>2</sup>.

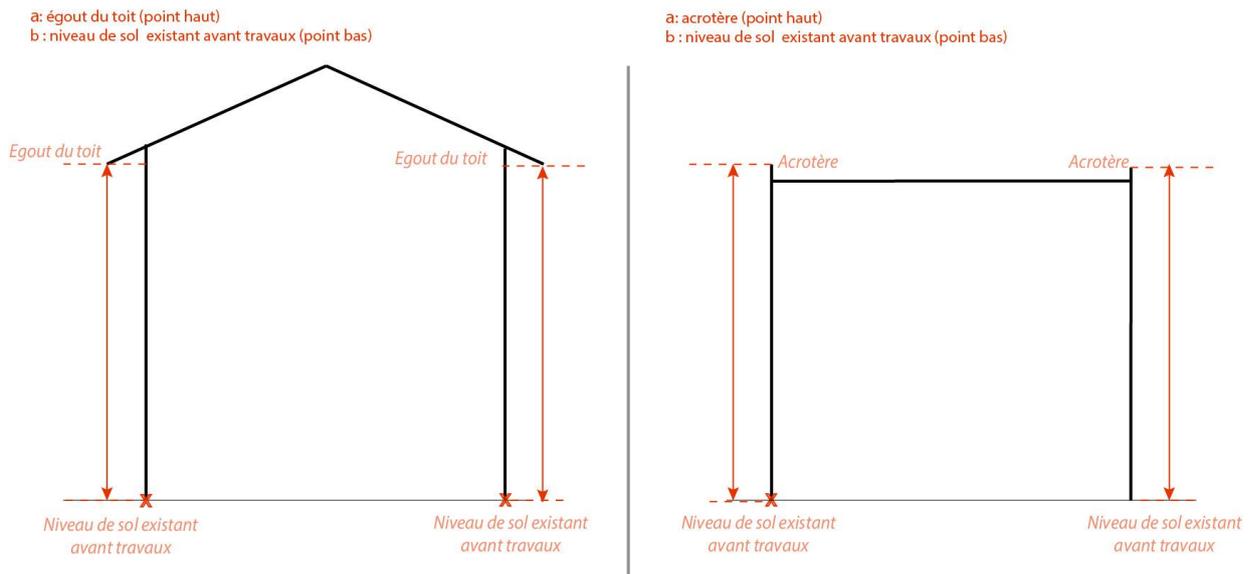
### **b. Hauteur**

La hauteur des constructions\* est mesurée à partir du sol existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement\* nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques directement nécessaires au fonctionnement de la construction\* et les ouvrages de production d'énergies renouvelables.

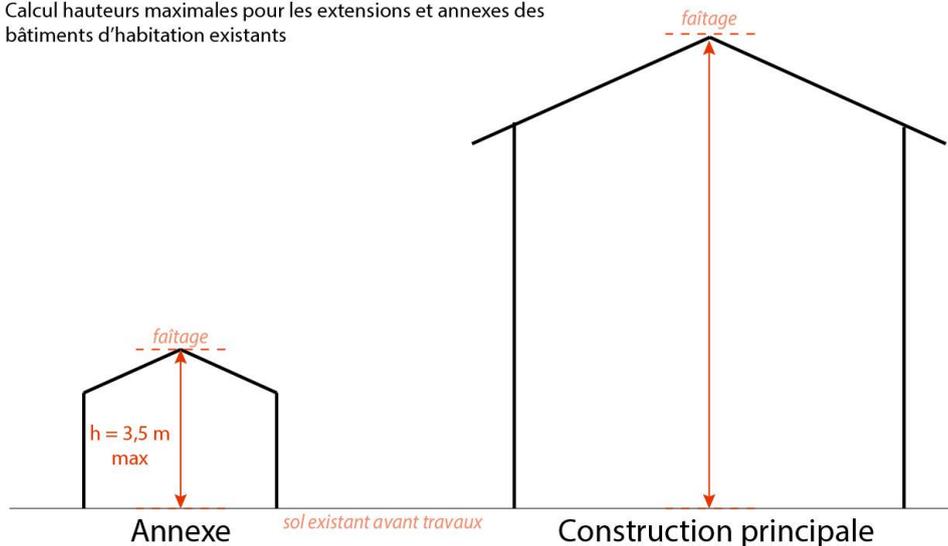
- La hauteur maximale des constructions\* est fixée à 7 m, à l'égout des toitures en façade\* ou à l'acrotère\*.
- Toutefois, la hauteur des extensions\* des habitations existantes est limitée à la hauteur au faîtage\* du bâtiment\* existant. Les annexes\* des bâtiments\* d'habitation existants ne pourront excéder 3,5 m à l'égout du toit.

Hauteur. Schéma explicatif : hauteur = a - b



**Schéma explicatif**

Calcul hauteurs maximales pour les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants



Dispositions particulières

- Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- Une hauteur différente peut être admise pour les constructions\* d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

**c. Implantation des constructions**

*L'implantation des constructions\* s'apprécie à partir de la façade\* des constructions\*. Toutefois, sont également pris en compte dans le calcul de retrait des façades\* les débords de toiture et saillies supérieurs à 0,60 mètre et les limites d'emprise des constructions\* non closes.*

**Implantation des constructions\* par rapport aux voies et emprises publiques\* :**

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques\* existantes ou à créer.

**Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les façades\* des constructions\* doivent être implantées soit en limite séparative, soit à 3 mètres minimum de cette limite.

Dispositions particulières à l'ensemble des règles d'implantation

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises ou exigées :

- Afin d'assurer l'intégration des constructions\* dans la continuité des bâtiments\* existants ou voisins si leur implantation est différente de la règle générale ;
- Lorsqu'une meilleure adaptation à la topographie des lieux justifie un recul différent ;
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ;
- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

**2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**a. Caractéristiques architecturales des façades, toitures et clôtures\***

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des constructions\* ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et la topographie du terrain doit être respectée. Sont interdits les pastiches d'une architecture étrangère à la région.

L'ensemble des dispositions ci-dessous ne concernent pas la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et s'appliquent sous réserve des dispositions du « b. Patrimoine bâti et paysager ».

**Implantation et volume**

Le volume et les proportions des constructions\* dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible. Les volumes simples doivent être privilégiés.

Les toitures des constructions\* seront à deux pans ou combinaison de plusieurs pans, et la ligne de faitage\* suivra la plus grande dimension de la construction\*. Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 45%. Toutefois, les toitures terrasses sont admises sous réserve d'être végétalisées. Ces dispositions ne concernent pas les éventuelles marquises, auvents, vérandas, pergolas, carports et couvertures de piscine ni les annexes\* inférieures à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

En cas de toiture à pans, les dispositifs de production d'énergie solaire devront être intégrés à l'enveloppe des constructions\* ou, en cas de superposition à la couverture de toiture, devront être parallèle l'angle des pentes de toit. Leur installation en façade devra respecter au maximum la volumétrie\* des bâtiments\*.

Les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet.

Les éléments techniques tels que antennes, paraboles ou encore les systèmes de chauffage et climatisation, seront aussi peu visibles que possibles depuis l'espace public.

Les sorties ventouses donnant directement sur le domaine public devront être placées à une hauteur minimum de 2,50m, par rapport au sol.

Les coffrets de réseaux de toute sorte, ainsi que les boîtes aux lettres et les commandes d'accès, seront intégrés dans le mur de clôture\* ou la façade\* du bâtiment\*, sans déborder sur le domaine public.

### **Eléments de surface**

L'aspect des matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Ils doivent respecter les caractéristiques patrimoniales de l'environnement bâti de la zone. Ces caractéristiques concernent en particulier les dimensions des ouvertures, la composition des modénatures\*, le type de volet et le choix des couleurs.

Dans le cas de toitures à pans, les couvertures doivent être homogènes d'un pan à l'autre et de teinte à dominante rouge ou grise ayant l'aspect de tuiles.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Pour les travaux et extensions\* sur le bâti existant, une harmonie doit être recherchée avec la construction\* initiale.

### **Les mouvements de sols**

Sont interdits les exhaussements et affouillements\* de sol sans lien avec des constructions\*, aménagements ou occupations du sol admis dans la zone.

Les mouvements de terrain (déblais et remblais), nécessaires à l'implantation de la construction\*, doivent être limités aux stricts besoins techniques, et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction\* dans le paysage.

### Clôture\*

D'une façon générale, les clôtures\* seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne ou un danger pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

Les clôtures\* ainsi que leurs portails et portes doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

La hauteur des clôtures\* se mesure au droit de la limite concernée en son point le plus bas.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature, et par l'usage de la région, sont destinés à l'être. Toutefois, l'emploi de matériaux bruts, d'aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction\*, et n'est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les dispositifs non mentionnés ci-dessous sont interdits. Sont en particulier interdits les dispositifs visant à constituer un pare-vue composé de bâche, de tôle ondulée, de toile, de canisse, de brise-vue, de paillon, de brande, de tapis de végétation synthétique...



Brande

Tapis de végétation  
synthétique

Canisse, paillon, brande, brise  
vue...

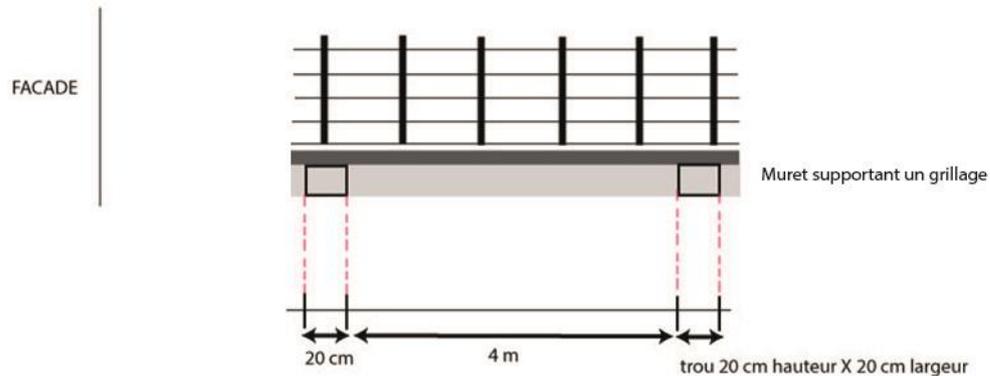
Les clôtures\* pourront être constituées :

- d'un ensemble, d'une hauteur en concordance avec le paysage environnant, sans excéder 1,5 mètre le long des voies publiques et privées et 1,8 mètre le long des limites séparatives\*, constitué :
  - soit d'un grillage, souple ou rigide,
  - soit d'un muret surmonté d'un dispositif ajouré ou non, peint et sobre,
- d'une haie champêtre venant en complément ou non d'un des dispositifs ci-dessus, composée d'essences adaptées au climat local et à ses évolutions, et d'une hauteur ne dépassant pas 2,00 mètres.

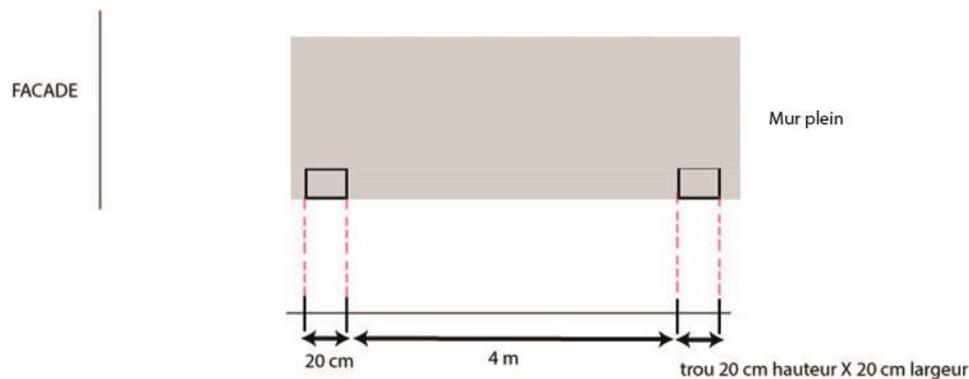
En limite séparative, les dispositifs composés de grillages pourront éventuellement être doublés de claustras ou de bandes occultantes.

En dehors du sous-secteur Nj, les murets et murs plein devront obligatoirement être aménagés de trous de 20 cm de largeur sur 20 cm de hauteur tous les 4 mètres linéaires afin de laisser divaguer la faune (cf illustration ci-dessous).

### Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un muret



### Exemple en élévation d'un passage de faune à travers un mur plein



#### Dispositions particulières à l'ensemble des dispositions relatives aux clôtures\*

Nonobstant les dispositions précédentes, les murs de clôtures\* et les dispositifs ajourés traditionnels devront, dans la mesure du possible, être préservés et restaurés dans les règles de l'art qui ont présidé à leur réalisation.

#### Pour rappel

*Les haies vives devront être parfaitement entretenues et ne pas déborder sur l'espace public.*

*Pour l'implantation d'une clôture\* ou d'un mur, le propriétaire doit déposer une déclaration préalable (ou sera incluse dans la demande du Permis de Construire) auprès de la Commune.*

#### **b. Patrimoine bâti et paysager**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre « d'éléments de patrimoine bâti » au titre de l'article L.151-19, se référer aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

#### **c. Performances énergétiques et environnementales**

En fonction de la réglementation en vigueur.

### 3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### **a. Mesures environnementales et paysagères**

Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables. Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Dans tous les cas, un coefficient de biotope\* minimum de 40% est exigé pour les projets relevant de la sous-destination « logement ».

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **b. Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisirs**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales est exigé. Les haies constituées d'une seule espèce ou variété, ainsi que les espèces invasives ou nuisibles (ex : renoué du japon, arbre aux papillons, bambous, ailantes ...) sont interdites.

#### **c. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger et continuités écologiques**

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (secteurs de grande biodiversité, zones humides, espaces végétalisés à préserver, cônes de vue) ou par des Espaces Boisés Classés, se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 4. Stationnement

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

En cas de **changement de destination\*** ou de **réhabilitation\*** les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions\* nouvelles ci-après énoncées.

Dans le cas d'**extension\*** de construction\* existante, les exigences de stationnement s'apprécient au regard des surfaces de plancher totales de la construction\* après travaux hormis lorsque la règle en dispose différemment.

#### **a. Véhicules motorisés**

Sont exigées des aires de stationnement adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies.

#### **b. Vélos**

Non réglementé.

## Chapitre 3 : Equipements et réseaux

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### a. Accès

Les accès\* carrossables doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à assurer la sécurité des personnes. 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.

Les accès\* doivent permettre de satisfaire les exigences de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

Les accès\* à la voie publique doivent présenter une largeur adaptée à la nature des flux d'entrées/sorties propre à chaque programme.

Le long des routes départementales, les accès\* carrossables et, le cas échéant, leurs dispositifs de fermeture, devront permettre d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation (recul du portail par rapport à la limite de référence, dispositif d'ouverture automatique...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès\* doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès\* sont les moindres.

#### b. Voirie

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

Pour les terrains concernés par une ou plusieurs prescriptions édictées au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme (cheminements piétons à créer ou valoriser, voie cyclable à créer) se référer également aux dispositions fixées dans la section « Prescriptions graphiques du règlement ».

### 2. Desserte par les réseaux

#### a. Eau potable

Toute construction\* qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise, conformément aux réglementations en vigueur, en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, industriels et artisanaux (hors alimentation humaine).

### **b. Energie/ Electricité**

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.

### **c. Assainissement Eaux Usées**

#### **Dans les zones d'assainissement collectif**

Toute construction\* ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage assainissement annexé au PLU.

En l'absence de réseau, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain. Ce dispositif est conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement domestique (au sens de l'article L. 1331-10 du Code de la santé publique), si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents. Un tel raccordement est subordonné à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement conformément au règlement du service public d'assainissement en vigueur et de l'accord du gestionnaire de la station d'épuration.

#### **Dans les zones d'assainissement non collectif**

Dans ces zones définies au zonage d'assainissement annexé au PLU, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, en tenant compte de la nature et des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain.

### **d. Assainissement des Eaux Pluviales**

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, le traitement à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si, après démonstration, l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration. Ce débit de fuite ne peut pas dépasser le débit de ruissellement actuel sur l'emprise de la future zone

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction\* ou aménagement pourra y être raccordée.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement. Le traitement par des noues végétalisées est privilégié pour la gestion des eaux pluviales.

**e. Infrastructure et réseau de communication électronique**

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions\*, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions\* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



# Lexique

## ACCES

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 ou au lot dans le cadre d'une opération d'aménagement. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

## ACROTERE

Muret plein ou à claire-voie en bordure de toiture-terrasse formant le point haut des façades.

## AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

L'exhaussement est l'action de rehausser ou remblayer un terrain. L'affouillement est l'action de creuser un terrain pour l'approfondir sans le remblayer.

Un déblai consiste à déblayer ou enlever des décombres ou des terres pour niveler ou abaisser le sol. Un remblai consiste à rapporter des terres pour faire une levée de terrain ou combler une cavité.

Pour rappel, **un mur de soutènement** est un 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, toute 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.

## ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. 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. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

## ANNEXE ET LOCAL ACCESSOIRE

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 (ex. garage indépendant ou non, bûcher, abri de jardin, remise...). Sa destination est celle de la construction principale (par exemple, le garage d'une maison relève de la sous-destination « logement », la maison de gardiennage d'une usine relève de la sous-destination « industrie »). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

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. Il dispose de la même destination que la construction principale.

### **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **CARAVANE**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Les annexes d'un bâtiment possèdent la même destination que le bâtiment principal qu'elles complètent, en cas de changement d'affectation, elles sont également concernées par le principe de changement de destination.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

### **CHAUSSEE**

Partie d'une voie où circulent les voitures (opposé à trottoir, bas-côté, stationnement).

### **CLOTURE**

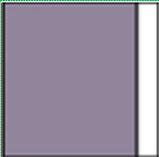
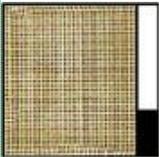
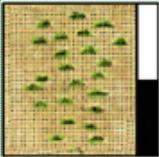
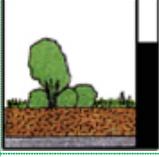
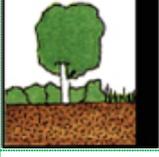
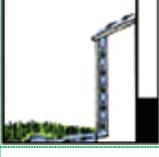
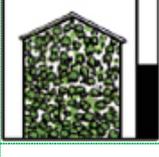
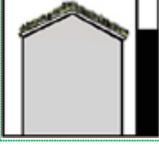
Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

### **COEFFICIENT DE BIOTOPE**

Le coefficient de biotope est un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale du terrain d'assiette d'un projet.

Le coefficient de biotope se calcule comme la surface écoaménageable / la surface du terrain d'assiette.  
Exemple : coefficient de 25 % sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup> = 125 m<sup>2</sup> ne devront pas être imperméabilisés

Selon les différentes surfaces, un coefficient différent est à prendre en compte :

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface		Description des sortes de surface
	Surfaces imperméables <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
	Surfaces semi-perméables <b>0,3</b>	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)
	Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b>	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
	Espaces verts Sur dalle <b>0,5</b>	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm
	Espaces verts sur dalle <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
	Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
	Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit <b>0,2</b>	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée
	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
	Planter la toiture <b>0,7</b>	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

*Exemple/cas pratique : dans le cas d'un coefficient de biotope de 25 % le projet suivant est-il possible ?*

*Parcelle = 500 m<sup>2</sup>*

*Emprise au sol de la construction = 150 m<sup>2</sup> = 150x0 = 0*

*Emprise stationnement + accès (asphalte) = 80 m<sup>2</sup> = 80x0 = 0*

*Terrasse : 50 m<sup>2</sup> = 50x0.3 = 15*

*Piscine : 35 m<sup>2</sup> = 35x0 = 0*

*Espaces verts en pleine terre = 185 = 185x1 = 185*

*Les espaces écoaménageables représentent 200 m<sup>2</sup> de la surface totale de la parcelle. Le coefficient de biotope de 25 % demande un minimum de 125 m<sup>2</sup> de surfaces écoaménageables. Le projet est donc possible.*

### **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :**

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

### **CONSTRUCTION**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'Urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L 421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée et du code de l'urbanisme.

### **DEPOTS DE VEHICULES**

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas nécessairement une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

*Ex : dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente ; aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux ; garages collectifs de caravanes.*

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions, pour l'application des règles du PLU, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture non soutenus par des poteaux ou des encorbellements, des balcons, saillies décoratives, marquises, auvents et pergolas et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux.

Cette définition est différente de celle fixée par le code de l'urbanisme pour déterminer le régime des autorisations d'urbanisme s'appliquant aux projets de constructions.

### **EXPLOITATION AGRICOLE**

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.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole (elle doit être exercée à titre principal).

### **EXTENSION**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre, ni la construction d'un nouveau bâtiment indépendant accolé à un bâtiment existant. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

### **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.

### **FAÏTAGE**

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. En cas de toiture terrasse, le côté le plus long d'un bâtiment est assimilé à son sens de faîtage.

### **HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (Art. R 111-31 du Code de l'Urbanisme)**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

### **INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT**

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature définie par le code de l'environnement qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

### LIMITES SEPARATIVES

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.

### MODENATURE

Ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, etc.

### REHABILITATION à l'intérieur du volume bâti

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. Il est aussi rappelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

### RESIDENCES DEMONTABLES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

La définition est celle retenue par les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme. A la date d'approbation du PLU cette définition est la suivante : sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

### RIPISYLVE

Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre.

### SURFACE DE VENTE

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel.

### SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **TENEMENT**

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ ou des véhicules. Elle peut être privée ou publique.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs relevant du domaine public (places, parcs, rues...).

### **VOLUMETRIE**

Relatif à la forme d'un bâtiment du point de vue des grandes masses, du gabarit.