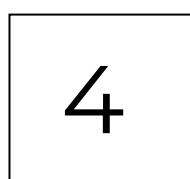


# Plan Local d'Urbanisme



## Règlement écrit

### Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du 4 décembre 2024

## SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>	<b>20</b>
<b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD</b>	<b>46</b>
<b>CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE</b>	<b>62</b>
<b>CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</b>	<b>68</b>
<b>CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>	<b>79</b>
<b>CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>	<b>91</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>102</b>

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

Le règlement comprend :

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

# CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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

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

Les articles :

- L 111-2, L 111-6 à L 111-21 et L 111-23 à 25 et les articles R 111-2, R 111-4, R 111- 20 à 27 et R 111-31 à R 111-50 du Code de l'Urbanisme, correspondant au Règlement National d'Urbanisme (RNU) dit d'ordre public ;
- les articles L 421-1 à L 421-9 et L 423-1 ;
- les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Les **servitudes d'utilité publique** instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une pièce annexe au Plan Local d'Urbanisme.

L'**arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires** du département de l'Ain soumettant certaines constructions nouvelles (bâtiments d'habitation, bâtiments d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, bâtiments d'hébergement à caractère touristique) à des obligations d'isolement acoustique aux abords des secteurs affectés par le bruit (A42, RD 1084 et 22 et voie ferrée).

## 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### **LES ZONES URBAINES SONT DITES " ZONES U "**

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

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

- les zones UAvb, UAp, UAa
- les zone UBa et UBb ;
- la zone UC ;
- la zone UD ;
- la zone UE et son sous-secteur UEL ;
- la zone UX.

## **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.

D'après le Code de l'Urbanisme, en zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes.

Les dispositions des précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

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

- la zone A.

## **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES SONT DITES " ZONES N "**

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

- la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- l'existence d'une exploitation forestière ;
- leur caractère d'espaces naturels.

D'après le Code de l'Urbanisme, en zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application de l'article L 151-13 du Code de l'Urbanisme.

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

- la zone N, comprenant les sous-secteurs Na et Nm.

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

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

### ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì 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.

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

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

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

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

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

## **DEROGATIONS AU PLU**

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

- 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.

## **5. PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

### **DEFINITION, VALEUR JURIDIQUE ET CHAMP D'APPLICATION**

Les dispositions graphiques et écrites du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques.

Les prescriptions graphiques du PLU portent sur dispositions suivantes :

- élément ou ensemble végétal et alignement d'arbres à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Espace Boisé Classé ;
- cheminement piéton à conserver ou à créer ;
- linéaire de préservation de la diversité commerciale ;
- linéaire de renforcement commercial ;
- patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- secteur en attente d'un projet d'aménagement global ;
- emplacement réservé (article L 151-41 1° et 2° du Code de l'Urbanisme).

## 6. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

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

### La destination de construction « exploitation agricole et forestière »

---

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

- **la sous-destination « exploitation agricole »** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- **la sous-destination « exploitation forestière »** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### La destination de construction « habitat »

---

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

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

### La destination de construction « commerce et activité de service »

---

Prévue au 3° de l'article R 151-27 du Code de l'Urbanisme, comprend les 6 destinations suivantes :



- **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.
- **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 ;
- **la sous-destination « commerce de gros »** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle ;
- **la sous-destination « activités de service ou 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.
- **la sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.  
Elle s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée de la clientèle. Cette sous-destination comprend notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
  - les résidences de tourisme ;
  - les villages résidentiels de tourisme ;
  - les villages et maisons familiales de vacances....

Cette sous-destination comprend également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

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

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

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

- **la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés »** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. 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 ;

- **la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et ou assimilés »** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **la sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **la sous-destination « salles d'art et de spectacle »** regroupe les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif (salles de concert, théâtre, opéra...). Cette sous-destination n'inclut pas les stades ;
- **la sous-destination « équipements sportifs »** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- **la sous-destination « 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.

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

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

- **la sous-destination « industrie »** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive 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 ;
- **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 ;
- **la sous-destination « bureau »** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **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...).

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre-bourg de la commune et ses abords inscrits dans l'AVAP. Elle est composée de trois sous-secteurs UAvb (ville basse), UAp (secteur des pentes) et UAa (abords du centre-bourg).

Le sous-secteur UAvb correspond à la ville basse, elle intègre le centre ancien le plus dense. Le sous-secteur UAp correspond au secteur des pentes. C'est la zone la moins dense car elle est soumise à des risques naturels (glissements de terrains et coulées de boues par temps orageux). Le sous-secteur UAa correspond aux secteurs des abords du centre-bourg.

Il s'agit d'une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle a vocation à accueillir une diversité de fonctions urbaines : habitat, commerces, services, hébergements hôteliers, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

La morphologie du tissu bâti est dense, les constructions sont implantées à l'alignement des voies et en ordre continu.

Toutes les constructions, installations, travaux et activités réalisés dans la zone UA doivent respecter les dispositions réglementaires de l'AVAP et du PPRN.

*Les règles ci-dessous s'appliquent dans les trois sous-secteurs composant la zone urbaine UA : UAvb, UAp et UAa. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre UAvb, UAp et UAa, ce qui est alors précisé.*

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

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

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

##### UA.1.1

##### Sous-destinations de constructions interdites

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Exploitation agricole.</li><li>▪ Exploitation forestière.</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entrepôt.</li></ul>

## UA.1.2

### Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les dépôts de véhicules, d'ordures et de matériaux.
- Les aménagements d'hébergements touristiques de plein air (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classé en hébergement léger).
- Les constructions démontables ou transportables et les véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, caravanes...).
- L'entreposage d'une ou plusieurs résidences mobiles de loisirs.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

### UA.2.1

#### Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

---

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros</b> : sous-destinations de constructions admises :<ul style="list-style-type: none"><li>- sous réserve du respect des dispositions réglementaires de l'article UA.3.1 concernant la diversité commerciale ;</li><li>- et à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).</li></ul></li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Industrie</b> : sous-destination de construction admise à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).</li></ul>

### UA.2.2

#### Types d'activités soumises à des conditions particulières

---

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions ou installations à implanter dans la zone, ou d'être liés à la réalisation d'infrastructures de desserte ou à des travaux d'aménagements destinés à réduire les risques ou nuisances de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les installations techniques liées aux réseaux assurant la transmission d'informations par voies aériennes et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données sous réserve du principe

de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.

- L'entreposage de caravane est admis à condition d'être sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## ARTICLE UA.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UA.3.1

#### Diversité commerciale

---

- Les constructions ayant pour sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « commerce de gros » sont admises sous réserve de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Des linéaires de préservation de la diversité commerciale sont inscrits au règlement graphique, dans lesquels :
  - les rez-de-chaussée à usage de la destination commerce et activités de services (à l'exception des sous-destinations hébergement hôtelier et touristique et cinéma) ne peuvent changer de sous-destination que dans les conditions suivantes :

<b>Sous-destination avant changement de destination</b>	<b>En cas de changement de sous-destination, seules les sous-destinations ci-dessous sont admises (dans la limite des dispositions des articles 1 et 2 de la zone concernée)</b>
Artisanat et commerce de détail	toutes les sous-destinations visées à l'article R 151-28 du Code de l'Urbanisme à l'exception des sous-destinations logement et hébergement.
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

Cependant, passé un délai de 8 ans à compter de la cessation de toute activité, l'encadrement du changement de destination tel que défini ci-avant n'est plus applicable.

- Des linéaires de renforcement commercial sont inscrits au règlement graphique, dans lesquels :
  - en cas de construction nouvelle, le rez-de-chaussée donnant sur la rue devra être occupé par au moins une des sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

#### UA.4.1

##### Hauteur maximale

---

- Se reporter au règlement de l'AVAP.

#### UA.4.2

##### Emprise au sol maximale

---

- Se reporter au règlement de l'AVAP.

#### UA.4.3

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

---

- Se reporter au règlement de l'AVAP.

#### UA.4.4

##### Implantation par rapport aux limites séparatives

---

- Se reporter au règlement de l'AVAP.

#### UA.4.5

##### Implantation sur une même propriété

---

- Se reporter au règlement de l'AVAP.

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

#### UA.5.1

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

---

- Se reporter au règlement de l'AVAP.

## UA.5.2

### Prescriptions relatives au patrimoine bâti identifié au règlement graphique

---

- Le patrimoine bâti identifié et localisé au règlement graphique est à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- En ce qui le concerne, tous travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir conformément à l'article R 151-41 3° du Code de l'Urbanisme.

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

### UA.6.1

#### Espaces libres

---

- Se reporter au règlement de l'AVAP.

### UA.6.2

#### Plantations

---

- Se reporter au règlement de l'AVAP.

### UA.6.3

#### Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

---

- Les éléments ou ensembles végétaux et alignements d'arbres identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés en l'état.
- Leur coupe et abattage seront strictement limités dans les cas où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, d'éviter les risques sanitaires ou de garantir la qualité phytosanitaire des arbres. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière. De plus, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le PLU a identifié en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

## ARTICLE UA.7 - STATIONNEMENT

### UA.7.1

#### Véhicules particuliers

---

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Il peut être réalisé sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat dans un rayon de 250 m du terrain d'assiette du projet.

- Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, selon les dispositions suivantes :

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> En cas de travaux sur constructions existantes et changement de destination
<b>HABITATION</b>		
Logement	2 places minimum par logement. Dans le cadre d'une opération comportant plusieurs logements (à partir de 4 logements) 1 place visiteur est à prévoir par tranche indivisible de 4 logements.	Dans le cas d'un changement de destination, d'un aménagement ou d'une extension :  2 places minimum par logement.
Hébergement	1 place minimum pour 3 lits.	Non réglementé.
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement pour 2 chambres ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).

## UA.7.2 Vélos

- Pour les opérations d'habitat (à partir de deux logements) ou de bureaux, le stationnement des cycles doit être assuré sous la forme d'une espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Soit ce local est intégré dans la construction (au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol) soit il est à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. **Les capacités minimales de stationnement de cet espace sécurisé sont déterminées de la façon suivante :**

OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> En cas de travaux sur constructions existantes et changement de destination
<b>HABITATION</b>		
Logement	Superficie de 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .	Non réglementé.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Bureau	Superficie représentant au moins 1,5 % de la surface de plancher.	Non réglementé.



### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### UA.8.1

#### Desserte par les voies publiques ou privées

---

- **Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :

  - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ;
  - les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions ainsi qu'aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de sécurité. Les accès doivent apporter un minimum de gêne supplémentaire à la circulation publique.
  
- **Voirie**
  - Voirie existante

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
  
  - Voirie nouvelle

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.  
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les voiries nouvelles doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour permettre notamment l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.  
En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
  
  - Voirie en impasse

Les voies en impasse sont interdites.  
Toutefois, l'aménagement de voies en impasse peut être admis dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ou en cas d'impossibilité technique démontrée ou d'impossibilité liée à la configuration des lieux.  
Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules.  
Dans la mesure du possible, un accès piéton sera ouvert en bout d'impasse pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.  
Les voies privées en impasse doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté pour le stockage des ordures ménagères : 0,5 m<sup>2</sup> par habitation avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

- Cheminements piétons  
Les cheminements piétons à préserver repérés au règlement graphique doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés. L'aménagement d'un cheminement piéton à créer repéré au règlement graphique ne doit pas être compromis.

## ARTICLE UA.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets, les nouvelles constructions ou réhabilitation devront être conformes au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

### UA.9.1

#### Alimentation eau potable

---

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage) peut être admise à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### UA.9.2

#### Assainissement

---

- **Eaux usées**  
Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones définies dans le zonage d'assainissement.  
Dans les zones d'assainissement non collectif, le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- **Eaux pluviales**  
Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire.  
En l'absence d'un réseau public, il faut prévoir un système d'infiltration sur la parcelle (par exemple un puits perdu) pour recueillir les eaux pluviales excepté pour les terrains situés en zone à risque de glissement de terrain où il faut mettre en place un dispositif de rétention (cuve de rétention d'une contenance minimale de 5 mètres cube avec un débit de fuite).  
Dans le cas d'une opération d'ensemble la récupération des eaux de pluie sera adaptée à l'opération.  
Les capacités des dispositifs de rétention devront pouvoir contenir les précipitations d'une crue décennale.

### UA.9.3

#### Autres réseaux

---

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

- **Electricité et téléphone**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

- **Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

- **Eclairage des voies**

Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.

L'éclairage public doit être économe en énergie et doit prendre en compte la gêne nocturne qu'il engendre pour la faune.

- **Gestion des déchets**

Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (comprenant les conteneurs à verre) en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB regroupe les secteurs urbains denses situés en périphérie du centre-bourg et regroupant une diversité de fonctions (habitat, activités économiques, équipements publics...) et de typologies bâties (habitat collectif et individuel). Ouverte à une mixité de types et de fonctions, elle est à vocation dominante d'habitat. Il s'agit d'y rendre possible une mixité fonctionnelle et d'admettre une densification raisonnée tout en tenant compte de la situation et des caractéristiques des quartiers de la ville. Elle est composée de deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur UBa : concerne un tissu urbain composite qui regroupe des secteurs d'équipements publics, quelques tissus anciens de faubourg, le quartier de la gare, des tissus pavillonnaires (maisons individuelles et opérations groupées) ponctués d'habitat collectif.
- Le sous-secteur UBb : concerne les deux quartiers d'habitat collectif datant des années 1970 (la Maladière et les Peupliers). La morphologie du tissu urbain se caractérise par un ensemble bâti homogène composé de barres et de plots de hauteur moyenne (R+3 à R+5, avec cependant une tour de 10 étages) implantés en retrait des voies et entourés d'espaces verts.

Toutes les constructions, installations, travaux et activités réalisés dans la zone UB doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN.

*Les règles ci-dessous s'appliquent dans les deux sous-secteurs composant la zone urbaine UB : UBa, UBb. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre UBa et UBb ce qui est alors précisé.*

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

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

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

#### UB.1.1

#### Sous-destinations de constructions interdites

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Exploitation agricole.</li><li>▪ Exploitation forestière.</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entrepôt.</li></ul>

## UB.1.2

### Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les dépôts de véhicules, d'ordures et de matériaux.
- Les aménagements d'hébergements touristiques de plein air (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classé en hébergement léger).
- Les constructions démontables ou transportables et les véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, caravanes...).
- L'entreposage d'une ou plusieurs résidences mobiles de loisirs.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

### UB.2.1

#### Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

---

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros</b> : sous-destinations de constructions admises :<ul style="list-style-type: none"><li>- sous réserve du respect des dispositions réglementaires de l'article UB.3.1 concernant la diversité commerciale ;</li><li>- et à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).</li></ul></li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Industrie</b> : sous-destination de construction admise à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).</li></ul>

### UB.2.2

#### Types d'activités soumises à des conditions particulières

---

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions ou installations à implanter dans la zone, ou d'être liés à la réalisation d'infrastructures de desserte ou à des travaux d'aménagements destinés à réduire les risques ou nuisances de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les installations techniques liées aux réseaux assurant la transmission d'informations par voies aériennes et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données sous réserve du principe

de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.

- L'entreposage de caravane est admis à condition d'être sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## **ARTICLE UB.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **UB.3.1**

#### **Diversité commerciale**

---

- Les constructions ayant pour sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « commerce de gros » sont admises sous réserve de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Des linéaires de renforcement commercial sont inscrits au règlement graphique, dans lesquels :
  - en cas de construction nouvelle, le rez-de-chaussée donnant sur la rue devra être occupé par au moins une des sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

### **UB.3.2**

#### **Mixité sociale**

---

- Pour les constructions nouvelles, toute opération de plus de 20 logements devra comprendre une part de logement social entre 10% et 25%.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

#### UB.4.1

##### Hauteur maximale

---

La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.

- **Règles générales**

<b>Zone UBa</b>	<p>La hauteur maximale des constructions est de trois niveaux (rez-de-chaussée + 2 étages) sans dépasser 9 mètres à l'égout du toit.</p> <p>Dans un rayon de 250 mètres autour de la gare (cette distance étant à calculer à la limite de l'emprise au sol du bâtiment de la gare), un étage supplémentaire peut-être admis sous réserve d'être en attique et dans la limite de 12,5 m à l'égout du toit. Dans le cas d'un tènement partiellement inclus dans ce rayon de 250 m, cette disposition s'applique à l'ensemble du tènement (partie incluse dans le rayon de 250 m et partie non incluse dans le rayon de 250 m).</p>
<b>Zone UBb</b>	<p>La hauteur maximale des constructions est de quatre niveaux (rez-de-chaussée+3 étages) sans dépasser 13 mètres à l'égout du toit.</p>

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

- **Règles alternatives**

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.
- Des hauteurs différentes peuvent être prescrites :
  - dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document.

#### UB.4.2

##### Principes volumétriques

---

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

### UB.4.3

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

---

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

- **Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

<b>Zone UBa</b>	- en limite de la voie ou de l'emprise publique.
<b>Zone UBb</b>	- en retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique, à une distance minimale de 3 mètres.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une hauteur maximale de 2,7 m (mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction) et d'une surface de plancher ou d'emprise au sol  $\leq 20 \text{ m}^2$ .
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

- **Règles alternatives**

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent ne pas respecter la règle générale sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :
  - dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
  - pour des raisons de sécurité : carrefour ou manque de visibilité... il pourra être imposé un retrait dans la limite de 10 mètres ;
  - pour des parcelles desservies par plusieurs voies : l'implantation en limite de la voie en zone UBa pourra être imposé sur une seule voie ;
  - pour assurer une cohérence avec le bâti existant dans l'environnement immédiat : l'implantation devra respecter celle des constructions existantes implantées sur la même unité foncière ou situées sur des terrains immédiatement contigus ;
  - afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.



## UB.4.4

### Implantation par rapport aux limites séparatives

---

*La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées par rapport à la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.*

#### ▪ Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2 \geq 3$  mètres) ;
- soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 3,5 mètres.

Une hauteur supérieure en limite est cependant autorisée,

- si le bâtiment à construire jouxte un bâtiment existant édifié sur limite, sous réserve d'assurer une intégration architecturale harmonieuse et cohérente avec la construction existante édifiée sur limite et dans la limite des dispositions de l'article UB.4.1 ;
  - dans le cas de constructions mitoyennes jointives en plan et en niveau édifiées simultanément, sous réserve du respect des dispositions de l'article UB.4.1.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une hauteur maximale de 2,7 m (mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction) et d'une surface de plancher ou d'emprise au sol  $\leq 20$  m<sup>2</sup>.
  - Il n'est pas fixé de règle pour les piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1,80 m (mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet) et de superficie  $< 100$  m<sup>2</sup>.
  - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

#### ▪ Règles alternatives

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :
  - dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de permettre la mise en application du parti pris d'aménagement défini dans ce document ;
  - afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

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

### UB.5.1

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

---

##### Dispositions générales

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- L'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants doit être privilégiée dans toutes les constructions, réhabilitations et extensions.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.

##### Couleurs

- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et ceux de la rue.
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier disponible en mairie.

##### Toitures

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et présenter une pente comprise entre 30% et 45 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de surface de plancher  $\leq 20 \text{ m}^2$  et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente.
- Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.
- D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, ou pour permettre la mise en place d'énergies renouvelables, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.
- La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée).  
Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain, compte tenu de sa configuration ou de sa superficie réduite.
- Les débords de toiture sont admis :
  - Excepté en limite séparative, les débords de toiture sont de 30 cm minimum.
  - Les toitures des constructions annexes et des constructions de petite dimension (type vérandas) peuvent avoir un débord inférieur à 30 cm.
  - En limite séparative, les débords de toiture sont nuls, à l'exception des débords de zinc ou de tuiles qui sont de 2 cm maximum. Pour les bâtiments de surface de plancher  $\leq 20 \text{ m}^2$ , les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 50 cm : dans ce cas, les bâtiments

souhaitant s'implanter en limite séparative doivent être implantés avec un retrait égal à la largeur du débord.

### Façades

- Les constructions devront vivre avec la rue, et en conséquence la façade principale doit comprendre la porte d'entrée et être tournée vers l'espace public ou la limite d'emprise de voie privée, actuel ou futur. Des dispositions différentes peuvent être admises pour des motifs liés à une meilleure performance énergétique des bâtiments.
- Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.
- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

### Topographie

- La topographie naturelle du terrain doit être respectée au maximum.

### Clôtures

- En limite d'emprise publique :
  - Les clôtures devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les murets sont autorisés dans la mesure où ils ont une hauteur  $\leq 0,5$  m. Cette hauteur pourra être supérieure uniquement dans le cas où les propriétés voisines possèdent un mur de plus de 0,5 m ; dans ce cas le mur devra être égal à la hauteur des murs voisins et se situer dans leur alignement.
- En limite séparative :
  - Les clôtures, y compris les murs, devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

### Paraboles

- L'installation de paraboles est soumise à déclaration préalable.
- Leur implantation ne devra pas être visible depuis les voiries, ni être installée sur les toitures.

### Installations favorisant la production d'énergies renouvelables

- Les dispositifs de nature à favoriser les réalisations bioclimatiques, les installations de production d'énergies renouvelables, sont autorisés. Entre autres :
  - serres et capteurs solaires en façades et en toiture ;
  - dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériaux et teintes) ou en chaleur ;
  - couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

### Devantures et enseignes commerciales

- **Composition**  
Les anciennes devantures doivent être conservées et mises en valeur.  
Dans le cas d'une création de devanture, la composition générale de la façade et son décor doivent être respectés : réaliser autant de devantures que de bâtiments différents pour ne pas unifier les rez-de-chaussée, ne pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, etc.
- **Matériaux et teintes**  
Le bois, des éléments de ferronnerie et l'aluminium laqué mat peuvent être utilisés dans la réalisation des devantures et enseignes. Les couleurs vives sont interdites.
- **Eclairage**  
Il doit lui aussi être compris dans la hauteur du rez-de-chaussée pour ne pas constituer une nuisance aux logements des étages et sera réalisé à l'aide de spots de petites dimensions.
- **Enseignes**  
Elles doivent être disposées dans la hauteur des rez-de-chaussée, y compris les enseignes drapeau.  
Les enseignes totems, les totems publicitaires, et les mats-drapeaux sont interdits.

La taille des enseignes devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elle s'intègre, leurs proportions devront être en rapport avec l'échelle du bâtiment. Ainsi, les constructions neuves devront prévoir des emplacements et/ou des dispositifs spécifiques permettant de recevoir des enseignes commerciales.

La pose d'enseignes sera autorisée aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit comporter une activité commerciale, artisanale ou de service ;
- les enseignes doivent être conformes au règlement de voirie ;
- l'enseigne doit informer uniquement de la nature, dénomination ou affiliation de l'établissement ou indiquer son sigle ;
- les éléments décoratifs (kakémonos, dessins...) sont interdits ;
- l'enseigne devra être proportionnée au volume du bâtiment et à sa façade principale, et permettre ainsi une visualisation nette de l'entrée du commerce ;
- la pose d'enseignes ne doit pas détruire ni masquer les sculptures et ornements de façade ;
- aucune enseigne ne doit être posée sur les balcons ou volets, ni sur les toitures et clôtures ;
- la longueur de l'enseigne ne doit pas excéder celle de la baie commerciale ;
- une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par baie commerciale ;
- la luminescence des enseignes sera constante : le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits ;
- toute signalisation ou pré-signalisation individuelle sur le domaine public sont interdites. Ces ouvrages ne sont autorisés qu'avec un caractère précaire et révoquant, lié à toute occupation du domaine public.

### Dispositions spécifiques aux équipements techniques

- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

## UB.5.2

### Prescriptions relatives au patrimoine bâti identifié au règlement graphique

---

- Le patrimoine bâti identifié et localisé au règlement graphique est à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- En ce qui le concerne, tous travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir conformément à l'article R 151-41 3° du Code de l'Urbanisme.

### UB.5.3

#### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

---

- Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la consommation énergétique globale des constructions doit être assurée par des installations produisant de l'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, systèmes solaires combinés produisant de l'eau chaude sanitaire et du chauffage, pompes à chaleur, géothermie, chaudières ou poêles à bois...).
- Les installations produisant de l'énergie renouvelable peuvent être localisées dans la construction, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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

### UB.6.1

#### Espaces libres

---

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter une surface minimale de 10 % du terrain d'assiette support du projet.  
Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements, cette valeur est portée à 20%. Les espaces verts ainsi créés, d'un seul tenant ou non, doivent servir d'espaces communs végétalisés (hors espaces de jardins privatifs) et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.
- Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum.
- Les espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur.  
En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, l'espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. Ces dispositions en matière d'aménagement paysager ne sont pas applicables dans les cas suivants :
  - travaux réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
  - constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone
  - caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux voies...) ne permettant pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

## UB.6.2

### Plantations

---

- **Végétation existante**  
Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.  
Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition qu'ils ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies. Il est interdit de substituer des essences exogènes ou ornementales à des essences indigènes.
- **Végétation nouvelle**  
Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.  
Dans le cas d'une habitation (existante ou nouvelle), les haies et les bosquets doivent être composés d'au minimum deux tiers d'espèces caduques.

## UB.6.3

### Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

---

- Les éléments ou ensembles végétaux et alignements d'arbres identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés en l'état. Leur coupe et abattage seront strictement limités dans les cas où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, d'éviter les risques sanitaires ou de garantir la qualité phytosanitaire des arbres. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière. De plus, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le PLU a identifié en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- Les Espaces Boisés Classés identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger ou à créer au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Toute coupe et tout abattage est soumis à déclaration préalable, à l'exception du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UB.7 - STATIONNEMENT

### UB.7.1

#### Véhicules particuliers

---

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement collectives ne peuvent être boxées, qu'elles soient en extérieur ou en sous-sol.
- Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, selon les dispositions suivantes :

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> En cas de travaux sur constructions existantes et changement de destination
<b>HABITATION</b>		
<b>Logement</b>	2 places minimum par logement. Dans le cadre d'une opération comportant plusieurs logements (à partir de 4 logements) 1 place visiteur est à prévoir par tranche indivisible de 4 logements.	Dans le cas d'un changement de destination, d'un aménagement ou d'une extension :  2 places minimum par logement.
<b>Hébergement</b>	1 place minimum pour 3 lits.	Non réglementé.
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ). Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public.	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public.
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement. Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	1 place de stationnement pour 2 chambres ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement pour 2 chambres ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement pour 2 chambres créées dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ). Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	1 place de stationnement par tranche indivisible de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement. Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.
Bureau	1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement. Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.

## UB.7.2 Vélos

- Pour les opérations d'habitat (à partir de deux logements) ou de bureaux, le stationnement des cycles doit être assuré sous la forme d'une espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Soit ce local est intégré dans la construction (au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol) soit il est à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. **Les capacités minimales de stationnement de cet espace sécurisé sont déterminées de la façon suivante :**

OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> En cas de travaux sur constructions existantes et changement de destination
<b>HABITATION</b>		
Logement	Superficie de 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .	Non réglementé.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Bureau	Superficie représentant au moins 1,5 % de la surface de plancher.	Non réglementé.



### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### UB.8.1

#### Desserte par les voies publiques ou privées

---

- **Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :

  - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ;
  - les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions ainsi qu'aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de sécurité. Les accès doivent apporter un minimum de gêne supplémentaire à la circulation publique.
  
- **Voirie**
  - Voirie existante

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
  
  - Voirie nouvelle

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.  
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les voiries nouvelles doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour permettre notamment l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.  
En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
  
  - Voirie en impasse

Les voies en impasse sont interdites.  
Toutefois, l'aménagement de voies en impasse peut être admis dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ou en cas d'impossibilité technique démontrée ou d'impossibilité liée à la configuration des lieux.  
Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules.  
Dans la mesure du possible, un accès piéton sera ouvert en bout d'impasse pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.  
Les voies privées en impasse doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté pour le stockage des ordures ménagères : 0,5 m<sup>2</sup> par habitation avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

- Portails  
Les portails, quand le positionnement des bâtiments existants le permet, doivent être implantés en retrait de la voie : 5 m minimum pour les accès directs sur une route départementale, 3 m minimum pour les accès directs sur les routes communales, ou bien de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant le portail. Si pour des raisons techniques, il est impossible d'installer le portail en retrait, celui-ci peut être admis en limite de propriété à condition d'avoir une ouverture automatique.
- Cheminements piétons  
Les cheminements piétons à préserver repérés au règlement graphique doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés. L'aménagement d'un cheminement piéton à créer repéré au règlement graphique ne doit pas être compromis.

## ARTICLE UB.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets, les nouvelles constructions ou réhabilitation devront être conformes au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

### UB.9.1

#### Alimentation eau potable

---

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage) peut être admise à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### UB.9.2

#### Assainissement

---

- **Eaux usées**  
Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones définies dans le zonage d'assainissement.  
Dans les zones d'assainissement non collectif, le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- **Eaux pluviales**  
Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire.  
En l'absence d'un réseau public, il faut prévoir un système d'infiltration sur la parcelle (par exemple un puits perdu) pour recueillir les eaux pluviales excepté pour les terrains situés en zone à risque de glissement de terrain où il faut mettre en place un dispositif de rétention (cuve de rétention d'une contenance minimale de 5 mètres cube avec un débit de fuite).  
Dans le cas d'une opération d'ensemble la récupération des eaux de pluie sera adaptée à l'opération.  
Les capacités des dispositifs de rétention devront pouvoir contenir les précipitations d'une crue décennale.

## UB.9.3

### Autres réseaux

---

- **Sécurité incendie**  
Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.
- **Electricité et téléphone**  
Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Infrastructures et réseaux de communication électroniques**  
Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Eclairage des voies**  
Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.  
L'éclairage public doit être économe en énergie et doit prendre en compte la gêne nocturne qu'il engendre pour la faune.
- **Gestion des déchets**  
Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (comprenant les conteneurs à verre) en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC correspond à un secteur en périphérie du centre-bourg à vocation commerciale (commerce de grande surface).

Toutes les constructions, installations, travaux et activités réalisés dans la zone UC doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN.

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

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

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

#### UC.1.1

##### Sous-destinations de constructions interdites

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Exploitation agricole.</li><li>▪ Exploitation forestière.</li></ul>
Habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Logement.</li><li>▪ Hébergement.</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Industrie.</li><li>▪ Entrepôt.</li><li>▪ Bureau.</li><li>▪ Centre de congrès et d'exposition.</li></ul>

#### UC.1.2

##### Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les dépôts de véhicules, d'ordures et de matériaux.

- Les aménagements d'hébergements touristiques de plein air (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classé en hébergement léger).
- Les constructions démontables ou transportables et les véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, caravanes...).
- L'entreposage d'une ou plusieurs résidences mobiles de loisirs, ou d'une ou plusieurs caravanes.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

### UC.2.1

#### Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail, commerce de gros</b> : sous-destinations de constructions admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).</li> </ul>

### UC.2.2

#### Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions ou installations à implanter dans la zone, ou d'être liés à la réalisation d'infrastructures de desserte ou à des travaux d'aménagements destinés à réduire les risques ou nuisances de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les installations techniques liées aux réseaux assurant la transmission d'informations par voies aériennes et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.

## ARTICLE UC.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

#### UC.4.1

##### Emprise au sol maximale

---

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

- L'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ne peut être augmentée.

#### UC.4.2

##### Principes volumétriques

---

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

#### UC.4.3

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

---

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

- **Règles générales**  
Les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite de la voie ou de l'emprise publique ;
  - soit en retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique, à une distance minimale de 4 mètres.
  - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une hauteur maximale de 2,7 m (mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction) et d'une surface de plancher ou d'emprise au sol  $\leq 20 \text{ m}^2$ .
  - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.
- **Règles alternatives**
  - Des implantations différentes peuvent être prescrites :

- pour des raisons de sécurité : carrefour ou manque de visibilité... il pourra être imposé un retrait dans la limite de 10 mètres ;
- pour assurer une cohérence avec le bâti existant dans l'environnement immédiat : l'implantation devra respecter celle des constructions existantes implantées sur la même unité foncière ou situées sur des terrains immédiatement contigus.

## UC.4.4

### Implantation par rapport aux limites séparatives

---

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à 4 mètres ( $D \geq 4$  mètres) ;
  - soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 3,5 mètres.  
Une hauteur supérieure en limite est cependant autorisée, si le bâtiment à construire jouxte un bâtiment existant édifié sur limite, sous réserve que la hauteur du bâtiment à construire ne dépasse pas celle du bâtiment existant édifié sur limite.
  - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une hauteur maximale de 2,7 m (mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction) et d'une surface de plancher ou d'emprise au sol  $\leq 20$  m<sup>2</sup>.
  - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

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

### UC.5.1

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

---

##### Dispositions générales

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- L'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants doit être privilégiée dans toutes les constructions, réhabilitations et extensions.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.

## Couleurs

- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et ceux de la rue.
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier disponible en mairie.

## Façades

- Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.
- Les travaux d'aménagement sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

## Topographie

- La topographie naturelle du terrain doit être respectée au maximum.

## Paraboles

- L'installation de paraboles est soumise à déclaration préalable.
- Leur implantation ne devra pas être visible depuis les voiries, ni être installée sur les toitures.

## Installations favorisant la production d'énergies renouvelables

- Les dispositifs de nature à favoriser les réalisations bioclimatiques, les installations de production d'énergies renouvelables, sont autorisés. Entre autres :
  - serres et capteurs solaires en façades et en toiture ;
  - dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériaux et teintes) ou en chaleur ;
  - couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

## Devantures et enseignes commerciales

### Composition

Dans le cas d'une création de devanture, la composition générale de la façade et son décor doivent être respectés : réaliser autant de devantures que de bâtiments différents pour ne pas unifier les rez-de-chaussée, ne pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, etc.

### Matériaux et teintes

Le bois, des éléments de ferronnerie et l'aluminium laqué mat peuvent être utilisés dans la réalisation des devantures et enseignes. Les couleurs vives sont interdites.

### Eclairage

Il doit lui aussi être compris dans la hauteur du rez-de-chaussée pour ne pas constituer une nuisance aux logements des étages et sera réalisé à l'aide de spots de petites dimensions.

### Enseignes

Elles doivent être disposées dans la hauteur des rez-de-chaussée, y compris les enseignes drapeau.

Les enseignes totems, les totems publicitaires, et les mats-drapeaux sont interdits.

La taille des enseignes devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elle s'intègre, leurs proportions devront être en rapport avec l'échelle du bâtiment. Ainsi, les constructions neuves devront prévoir des emplacements et/ou des dispositifs spécifiques permettant de recevoir des enseignes commerciales.

La pose d'enseignes sera autorisée aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit comporter une activité commerciale, artisanale ou de service ;
- les enseignes doivent être conformes au règlement de voirie ;
- l'enseigne doit informer uniquement de la nature, dénomination ou affiliation de l'établissement ou indiquer son sigle ;
- les éléments décoratifs (kakémonos, dessins...) sont interdits ;
- l'enseigne devra être proportionnée au volume du bâtiment et à sa façade principale, et permettre ainsi une visualisation nette de l'entrée du commerce ;



- la pose d'enseignes ne doit pas détruire ni masquer les sculptures et ornements de façade ;
- aucune enseigne ne doit être posée sur les balcons ou volets, ni sur les toitures et clôtures ;
- la longueur de l'enseigne ne doit pas excéder celle de la baie commerciale ;
- une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par baie commerciale ;
- la luminescence des enseignes sera constante : le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits ;
- toute signalisation ou pré-signalisation individuelle sur le domaine public sont interdites. Ces ouvrages ne sont autorisés qu'avec un caractère précaire et révoquant, lié à toute occupation du domaine public.

## UC.5.2

### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

---

- Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la consommation énergétique globale des constructions doit être assurée par des installations produisant de l'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, systèmes solaires combinés produisant de l'eau chaude sanitaire et du chauffage, pompes à chaleur, géothermie, chaudières ou poêles à bois...).
- Les installations produisant de l'énergie renouvelable peuvent être localisées dans la construction, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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

### UC.6.1

#### Espaces libres

---

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter une surface minimale de 10 % du terrain d'assiette support du projet.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum.
- Les espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur.  
En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, l'espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. Ces dispositions en matière d'aménagement paysager ne sont pas applicables dans les cas suivants :
  - travaux réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
  - constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone
  - caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux voies...) ne permettant pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

## UC.6.2 Plantations

- **Végétation existante**  
Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.  
Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition qu'ils ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies. Il est interdit de substituer des essences exogènes ou ornementales à des essences indigènes.
- **Végétation nouvelle**  
Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.  
Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre pour six places de stationnement.  
Ces dispositions ne sont pas applicables dans les cas suivants :
  - travaux réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
  - constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone
  - caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux voies...) ne permettant pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

## ARTICLE UC.7 - STATIONNEMENT

### UC.7.1 Véhicules particuliers

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- De manière générale, une mutualisation des parkings entre les différentes sous-destinations admises dans la zone sera exigée.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> En cas de travaux sur constructions existantes et changement de destination
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>		
Artisanat et commerce de détail, commerce de gros	<p>Pour les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne doit pas dépasser la surface de plancher affectée au commerce (se reporter à l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>Pour les autres commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si la surface de plancher est &lt; 200 m<sup>2</sup>, 1 place de stationnement ;</li> <li>- si la surface de plancher est ≥ 200 m<sup>2</sup>, une place de stationnement par tranche indivisible de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ul>	<p>Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement. Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.</p>

Restauration	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	Non réglementé.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public.	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	
Cinéma	Pour les projets soumis à autorisation prévue au 1° de l'article L 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non, affectées aux aires de stationnement ne doit pas dépasser la surface de plancher affectée au commerce (se reporter à l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme).	

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### ARTICLE UC.8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### UC.8.1

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

- **Accès**  
Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :
  - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ;
  - les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions ainsi qu'aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de sécurité. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.
  
- **Voirie**
  - Voirie existante  
Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
  
  - Voirie nouvelle  
Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.  
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les voiries nouvelles doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour permettre notamment l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.

En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

- Voirie en impasse

Les voies en impasse sont interdites.

Toutefois, l'aménagement de voies en impasse peut être admis dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ou en cas d'impossibilité technique démontrée ou d'impossibilité liée à la configuration des lieux.

Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules.

Dans la mesure du possible, un accès piéton sera ouvert en bout d'impasse pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.

Les voies privées en impasse doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté pour le stockage des ordures ménagères : 0,5 m<sup>2</sup> par habitation avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UC.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets, les nouvelles constructions ou réhabilitation devront être conformes au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

### UC.9.1

#### Alimentation eau potable

---

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage) peut être admise à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### UC.9.2

#### Assainissement

---

- **Eaux usées**  
Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones définies dans le zonage d'assainissement.  
Dans les zones d'assainissement non collectif, le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- **Eaux pluviales**  
Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire.  
En l'absence d'un réseau public, il faut prévoir un système d'infiltration sur la parcelle (par exemple un puits perdu) pour recueillir les eaux pluviales excepté pour les terrains situés en zone à risque de glissement de terrain où il faut mettre en place un dispositif de rétention (cuve de rétention d'une contenance minimale de 5 mètres cube avec un débit de fuite).  
Dans le cas d'une opération d'ensemble la récupération des eaux de pluie sera adaptée à l'opération.

Les capacités des dispositifs de rétention devront pouvoir contenir les précipitations d'une crue décennale.

### UC.9.3 Autres réseaux

---

- **Sécurité incendie**  
Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.
- **Electricité et téléphone**  
Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Infrastructures et réseaux de communication électroniques**  
Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Eclairage des voies**  
Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.  
L'éclairage public doit être économe en énergie et doit prendre en compte la gêne nocturne qu'il engendre pour la faune.
- **Gestion des déchets**  
Un plan de gestion des déchets doit être réalisé pour toute construction. Il prendra en compte la question du stockage des déchets ainsi que son évacuation.  
Les aires de stockage devront être à l'arrière des constructions de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs d'extension pavillonnaires peu denses, du fait notamment de la pente des terrains et des risques d'éboulement qu'elle engendre. Elle comprend également les hameaux présentant un tissu à dominante d'habitat pavillonnaire.

Toutes les constructions, installations, travaux et activités réalisés dans la zone UD doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN.

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

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

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

#### UD.1.1

##### Sous-destinations de constructions interdites

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Exploitation agricole.</li><li>▪ Exploitation forestière.</li></ul>
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Commerce de gros.</li><li>▪ Cinéma.</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entrepôt.</li></ul>

#### UD.1.2

##### Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les dépôts de véhicules, d'ordures et de matériaux.
- Les aménagements d'hébergements touristiques de plein air (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classé en hébergement léger).
- Les constructions démontables ou transportables et les véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, caravanes...).
- L'entreposage d'une ou plusieurs résidences mobiles de loisirs.
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

### UD.2.1

#### Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

---

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Artisanat et commerce de détail</b> : sous-destinations de constructions admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Industrie</b> : sous-destination de construction admise à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).</li></ul>

### UD.2.2

#### Types d'activités soumises à des conditions particulières

---

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions ou installations à implanter dans la zone, ou d'être liés à la réalisation d'infrastructures de desserte ou à des travaux d'aménagements destinés à réduire les risques ou nuisances de toute nature.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou enregistrement sont admises à condition de ne présenter aucune nuisance pour le voisinage et l'environnement (esthétique, olfactive, sonore, rejets et risques divers de pollution...).
- Les installations techniques liées aux réseaux assurant la transmission d'informations par voies aériennes et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.
- L'entreposage de caravane est admis à condition d'être sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

## ARTICLE UD.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### UD.3.1

#### Diversité commerciale

---

- Les constructions ayant pour sous-destinations « artisanat et commerce de détail » ou « commerce de gros » sont admises sous réserve de ne pas dépasser 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

#### UD.4.1

##### Hauteur maximale

---

*La hauteur d'une construction s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.*

- **Règle générale**  
La hauteur maximale des constructions est de deux niveaux (R+1) sans dépasser 7,5 m à l'égout du toit.
  - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.
- **Règle alternative**
  - Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.

#### UD.4.2

##### Emprise au sol maximale

---

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la surface de l'unité foncière. Dans le cas des terrains situés en zone à risque de glissement de terrain définie dans le PPRN, cette valeur est portée à 15% de la surface de l'unité foncière afin de limiter les mouvements de terre.

#### UD.4.3

##### Principes volumétriques

---

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Leurs gabarits doivent être à l'échelle des constructions avoisinantes.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.



## UD.4.4

### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

---

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

- **Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

- cas d'une voie départementale : en retrait de la limite de la voie à une distance minimale de 3 mètres ;
- autres voies et emprises publiques : en limite de la voie ou de l'emprise publique ou en retrait à une distance minimale de 3 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1,80 m (mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction) et de superficie < 100 m<sup>2</sup>.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une hauteur maximale de 2,7 m (mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction) et d'une surface de plancher ou d'emprise au sol ≤ 20 m<sup>2</sup>.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

- **Règles alternatives**

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent ne pas respecter la règle générale sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :
  - pour des raisons de sécurité : carrefour ou manque de visibilité... il pourra être imposé un retrait dans la limite de 10 mètres ;
  - pour assurer une cohérence avec le bâti existant dans l'environnement immédiat : l'implantation devra respecter celle des constructions existantes implantées sur la même unité foncière ou situées sur des terrains immédiatement contigus ;
  - afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

## UD.4.5

### Implantation par rapport aux limites séparatives

---

*La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées par rapport à la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.*

## ▪ Règles générales

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D \geq H/2 \geq 3$  mètres) ;
- soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 3,5 mètres.

Une hauteur supérieure en limite est cependant autorisée,

- si le bâtiment à construire jouxte un bâtiment existant édifié sur limite, sous réserve d'assurer une intégration architecturale harmonieuse et cohérente avec la construction existante édifiée sur limite et dans la limite des dispositions de l'article UD.4.1 ;
  - dans le cas de constructions mitoyennes jointives en plan et en niveau édifiées simultanément, sous réserve du respect des dispositions de l'article UD.4.1.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une hauteur maximale de 2,7 m (mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet de la construction) et d'une surface de plancher ou d'emprise au sol  $\leq 20$  m<sup>2</sup>.
  - Il n'est pas fixé de règle pour les piscines non couvertes ou avec un abri d'une hauteur inférieure à 1,80 m (mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande jusqu'au sommet) et de superficie  $< 100$  m<sup>2</sup>.
  - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

## ▪ Règles alternatives

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :
  - afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

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

### UD.5.1

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

---

##### Dispositions générales

- Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.
- L'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants doit être privilégiée dans toutes les constructions, réhabilitations et extensions.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.

##### Couleurs

- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction et ceux de la rue.
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier disponible en mairie.

##### Toitures

- Les toitures doivent comporter au moins deux pans et présenter une pente comprise entre 30% et 45 %, exception faite de l'aménagement et de l'extension des constructions existantes ne comportant qu'un pan à la date d'approbation du PLU et des constructions annexes, qui peuvent être constituées d'un seul pan. Les toitures des constructions de petites dimensions de surface de plancher  $\leq 20 \text{ m}^2$  et les vérandas accolées au bâtiment principal peuvent être constituées d'un seul pan et avoir une pente différente.
- Les toitures terrasses peuvent être admises, à la condition qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant.
- D'autres types de toiture peuvent être admis pour les constructions d'architecture contemporaine pour lesquelles le mode de couverture sera fonction du projet architectural envisagé dès lors qu'elles s'insèrent dans le tissu environnant, ou pour permettre la mise en place d'énergies renouvelables, ou pour la réalisation de constructions bioclimatiques.
- Les ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.
- La ligne de faîtage principale doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement (ou limite d'emprise de voie privée).  
Des orientations différentes de la ligne de faîtage peuvent toutefois être admises si l'application des dispositions ci-dessus rend difficilement utilisable le terrain, compte tenu de sa configuration ou de sa superficie réduite.
- Les débords de toiture sont admis :
  - Excepté en limite séparative, les débords de toiture sont de 30 cm minimum.
  - Les toitures des constructions annexes et des constructions de petite dimension (type vérandas) peuvent avoir un débord inférieur à 30 cm.
  - En limite séparative, les débords de toiture sont nuls, à l'exception des débords de zinc ou de tuiles qui sont de 2 cm maximum. Pour les bâtiments de surface de plancher  $\leq 20 \text{ m}^2$ , les débords de toiture sont autorisés jusqu'à 50 cm : dans ce cas, les bâtiments

souhaitant s'implanter en limite séparative doivent être implantés avec un retrait égal à la largeur du débord.

### Façades

- Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.
- Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

### Topographie

- La topographie naturelle du terrain doit être respectée au maximum.

### Clôtures

- En limite d'emprise publique :
  - Les clôtures devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les murets sont autorisés dans la mesure où ils ont une hauteur  $\leq 0,5$  m. Cette hauteur pourra être supérieure uniquement dans le cas où les propriétés voisines possèdent un mur de plus de 0,5 m ; dans ce cas le mur devra être égal à la hauteur des murs voisins et se situer dans leur alignement.
- En limite séparative :
  - Les clôtures, y compris les murs, devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m.

### Paraboles

- L'installation de paraboles est soumise à déclaration préalable.
- Leur implantation ne devra pas être visible depuis les voiries, ni être installée sur les toitures.

### Installations favorisant la production d'énergies renouvelables

- Les dispositifs de nature à favoriser les réalisations bioclimatiques, les installations de production d'énergies renouvelables, sont autorisés. Entre autres :
  - serres et capteurs solaires en façades et en toiture ;
  - dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériaux et teintes) ou en chaleur ;
  - couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

### Devantures et enseignes commerciales

- **Composition**

Les anciennes devantures doivent être conservées et mises en valeur.  
Dans le cas d'une création de devanture, la composition générale de la façade et son décor doivent être respectés : réaliser autant de devantures que de bâtiments différents pour ne pas unifier les rez-de-chaussée, ne pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée, etc.
- **Matériaux et teintes**

Le bois, des éléments de ferronnerie et l'aluminium laqué mat peuvent être utilisés dans la réalisation des devantures et enseignes. Les couleurs vives sont interdites.
- **Eclairage**

Il doit lui aussi être compris dans la hauteur du rez-de-chaussée pour ne pas constituer une nuisance aux logements des étages et sera réalisé à l'aide de spots de petites dimensions.
- **Enseignes**

Elles doivent être disposées dans la hauteur des rez-de-chaussée, y compris les enseignes drapeau.  
Les enseignes totems, les totems publicitaires, et les mats-drapeaux sont interdits.  
La taille des enseignes devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elle s'intègre, leurs proportions devront être en rapport avec l'échelle du bâtiment. Ainsi, les constructions neuves devront prévoir des emplacements et/ou des dispositifs spécifiques permettant de recevoir des enseignes commerciales.  
La pose d'enseignes sera autorisée aux conditions suivantes :

- le bâtiment doit comporter une activité commerciale, artisanale ou de service ;
- les enseignes doivent être conformes au règlement de voirie ;
- l'enseigne doit informer uniquement de la nature, dénomination ou affiliation de l'établissement ou indiquer son sigle ;
- les éléments décoratifs (kakémonos, dessins...) sont interdits ;
- l'enseigne devra être proportionnée au volume du bâtiment et à sa façade principale, et permettre ainsi une visualisation nette de l'entrée du commerce ;
- la pose d'enseignes ne doit pas détruire ni masquer les sculptures et ornements de façade ;
- aucune enseigne ne doit être posée sur les balcons ou volets, ni sur les toitures et clôtures ;
- la longueur de l'enseigne ne doit pas excéder celle de la baie commerciale ;
- une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par baie commerciale ;
- la luminescence des enseignes sera constante : le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits ;
- toute signalisation ou pré-signalisation individuelle sur le domaine public sont interdites. Ces ouvrages ne sont autorisés qu'avec un caractère précaire et révocable, lié à toute occupation du domaine public.

### Dispositions spécifiques aux équipements techniques

- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission ou le transport de ressources naturelles, de matières premières, d'énergie, d'informations par voie terrestre, doivent être enfouis afin de limiter l'impact sur les sites et paysages traversés. Toutefois, des modalités différentes de l'enfouissement peuvent être admises pour des motifs techniques ou économiques dûment justifié, et sous réserve d'une solution esthétique et technique satisfaisante.
- Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données, doivent s'intégrer dans leur environnement en prenant en compte :
  - leur localisation ;
  - leur dimension et leur volume ;
  - leur teinte ;
  - leur impact sur les vues à préserver et sur le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
  - leurs contraintes techniques destinées à en assurer le bon fonctionnement.

## UD.5.2

### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

---

- Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la consommation énergétique globale des constructions doit être assurée par des installations produisant de l'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, systèmes solaires combinés produisant de l'eau chaude sanitaire et du chauffage, pompes à chaleur, géothermie, chaudières ou poêles à bois...).
- Les installations produisant de l'énergie renouvelable peuvent être localisées dans la construction, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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

### UD.6.1

#### Espaces libres

---

- Les espaces verts de pleine terre doivent représenter une surface minimale de 20 % du terrain d'assiette support du projet.  
Dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 5 logements, cette valeur est portée à 30%. Les espaces verts ainsi créés, d'un seul tenant ou non, doivent servir d'espaces communs végétalisés (hors espaces de jardins privés) et constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble.
- Les espaces végétalisés communs des opérations d'ensemble, réalisés en application des dispositions d'urbanisme applicables à l'opération considérée lors de l'autorisation de construire, de lotir ou d'aménager, doivent être protégés et mis en valeur.
- Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum.
- Les espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur.  
En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique, l'espace de retrait doit faire l'objet d'un aménagement paysager cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue. De surcroît, la surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération et de ses usagers. Ces dispositions en matière d'aménagement paysager ne sont pas applicables dans les cas suivants :
  - travaux réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
  - constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone
  - caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux voies...) ne permettant pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

### UD.6.2

#### Plantations

---

- **Végétation existante**  
Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.  
Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition qu'ils ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies. Il est interdit de substituer des essences exogènes ou ornementales à des essences indigènes.
- **Végétation nouvelle**  
Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets.  
Dans le cas d'une habitation (existante ou nouvelle), les haies et les bosquets doivent être composés d'au minimum deux tiers d'espèces caduques.

### UD.6.3

#### Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

---

- Les éléments ou ensembles végétaux et alignements d'arbres identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés en l'état. Leur coupe et abattage seront strictement limités dans les cas où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, d'éviter les risques sanitaires ou de garantir la qualité phytosanitaire des arbres. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière. De plus, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le PLU a identifié en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- Les Espaces Boisés Classés identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger ou à créer au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Toute coupe et tout abattage est soumis à déclaration préalable, à l'exception du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UD.7 - STATIONNEMENT

### UD.7.1

#### Véhicules particuliers

---

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les constructions nouvelles, les aires de stationnement collectives ne peuvent être boxées, qu'elles soient en extérieur ou en sous-sol.
- Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, selon les dispositions suivantes :

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> En cas de travaux sur constructions existantes et changement de destination
<b>HABITATION</b>		
<b>Logement</b>	2 places minimum par logement. Dans le cadre d'une opération comportant plusieurs logements (à partir de 4 logements) 1 place visiteur est à prévoir par tranche indivisible de 4 logements.	Dans le cas d'un changement de destination, d'un aménagement ou d'une extension :  2 places minimum par logement.
<b>Hébergement</b>	1 place minimum pour 3 lits.	Non réglementé.
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Surface de plancher < 200 m <sup>2</sup> , 1 place de stationnement.  Surface de plancher ≥ 200 m <sup>2</sup> , une place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	En cas de changement de destination : - si la surface de plancher est < 200 m <sup>2</sup> , 1 place de stationnement ; - si la surface de plancher est ≥ 200 m <sup>2</sup> , une place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement. Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.
<b>Restauration</b>	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ). Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.
<b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public.	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public.
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher recevant du public créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement. Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.



Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement pour 2 chambres ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement pour 2 chambres créées dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ). Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	1 place de stationnement par tranche indivisible de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement. Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.
Bureau	1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	En cas de changement de destination : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
		Dans le cas d'un aménagement ou d'une extension : 1 place de stationnement par tranche indivisible de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher créée dans le cadre de l'extension ou de l'aménagement. Si la construction avant travaux présente un nombre de places de stationnement excédentaire au regard de la norme exigée pour les constructions neuves, les places excédentaires existantes seront déduites du nombre de places à créer.

## UD.7.2 Vélos

- Pour les opérations d'habitat (à partir de deux logements) ou de bureaux, le stationnement des cycles doit être assuré sous la forme d'une espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Soit ce local est intégré dans la construction (au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol) soit il est à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. **Les capacités minimales de stationnement de cet espace sécurisé sont déterminées de la façon suivante :**

<b>OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS</b>		
<b>Destinations et sous-destinations</b>	<b>&gt;&gt; Pour les constructions neuves</b>	<b>&gt;&gt; En cas de travaux sur constructions existantes et changement de destination</b>
<b>HABITATION</b>		
<b>Logement</b>	Superficie de 0,75 m <sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m <sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .	Non réglementé.
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
<b>Bureau</b>	Superficie représentant au moins 1,5 % de la surface de plancher.	Non réglementé.

### 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE UD.8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### UD.8.1

#### Desserte par les voies publiques ou privées

---

- **Accès**

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :

  - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ;
  - les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions ainsi qu'aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de sécurité. Les accès ne doivent occasionner aucune gêne à la circulation publique.
  
- **Voirie**
  - Voirie existante

Les voiries existantes doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.
  
  - Voirie nouvelle

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.  
En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles, cyclistes, piétons, et des besoins en stationnement. Les voiries nouvelles doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour permettre notamment l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie, de collecte des ordures ménagères et de déneigement.  
En outre, la voirie interne de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.
  
  - Voirie en impasse

Les voies en impasse sont interdites.  
Toutefois, l'aménagement de voies en impasse peut être admis dès lors que les conditions juridiques et techniques de leur raccordement ultérieur sont réunies ou en cas d'impossibilité technique démontrée ou d'impossibilité liée à la configuration des lieux.  
Toute voirie en impasse desservant 3 constructions ou plus doit comprendre une aire de retournement des véhicules.  
Dans la mesure du possible, un accès piéton sera ouvert en bout d'impasse pour rejoindre la voie existante ou prévue la plus proche.  
Les voies privées en impasse doivent présenter à leur entrée un aménagement adapté pour le stockage des ordures ménagères : 0,5 m<sup>2</sup> par habitation avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>.

- Portails  
Les portails, quand le positionnement des bâtiments existants le permet, doivent être implantés en retrait de la voie : 5 m minimum pour les accès directs sur une route départementale, 3 m minimum pour les accès directs sur les routes communales, ou bien de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant le portail. Si pour des raisons techniques, il est impossible d'installer le portail en retrait, celui-ci peut être admis en limite de propriété à condition d'avoir une ouverture automatique.
- Cheminements piétons  
Les cheminements piétons à préserver repérés au règlement graphique doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés. L'aménagement d'un cheminement piéton à créer repéré au règlement graphique ne doit pas être compromis.

## ARTICLE UD.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets, les nouvelles constructions ou réhabilitation devront être conformes au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

### UD.9.1

#### Alimentation eau potable

---

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage) peut être admise à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

### UD.9.2

#### Assainissement

---

- **Eaux usées**  
Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones définies dans le zonage d'assainissement.  
Dans les zones d'assainissement non collectif, le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- **Eaux pluviales**  
Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire.  
En l'absence d'un réseau public, il faut prévoir un système d'infiltration sur la parcelle (par exemple un puits perdu) pour recueillir les eaux pluviales excepté pour les terrains situés en zone à risque de glissement de terrain où il faut mettre en place un dispositif de rétention (cuve de rétention d'une contenance minimale de 5 mètres cube avec un débit de fuite).  
Dans le cas d'une opération d'ensemble la récupération des eaux de pluie sera adaptée à l'opération.  
Les capacités des dispositifs de rétention devront pouvoir contenir les précipitations d'une crue décennale.

## UD.9.3

### Autres réseaux

---

- **Sécurité incendie**  
Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.
- **Electricité et téléphone**  
Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Infrastructures et réseaux de communication électroniques**  
Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Eclairage des voies**  
Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.  
L'éclairage public doit être économe en énergie et doit prendre en compte la gêne nocturne qu'il engendre pour la faune.
- **Gestion des déchets**  
Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (comprenant les conteneurs à verre) en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Elle comprend un sous-secteur nommé UEL destiné à des équipements sportifs et de loisirs.

Toutes les constructions, installations, travaux et activités réalisés dans la zone UE doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN. La zone UE est également concernée par un secteur en attente d'un projet d'aménagement global délimité au règlement graphique.

*Les règles ci-dessous s'appliquent dans la zone urbaine UE et son sous-secteur UEL. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre UE et UEL ce qui est alors précisé.*

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

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

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

#### UE.1.1

#### Sous-destinations de constructions interdites

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Zones UE et UEL	Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Exploitation agricole.</li><li>▪ Exploitation forestière.</li></ul>
	Habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Logement.</li><li>▪ Hébergement.</li></ul>
	Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Artisanat et commerce de détail.</li><li>▪ Restauration.</li><li>▪ Commerce de gros.</li><li>▪ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</li><li>▪ Hébergement hôtelier et touristique.</li><li>▪ Cinéma.</li></ul>

Zones UE et UEL	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Industrie.</li> <li>▪ Entrepôt.</li> <li>▪ Bureau.</li> <li>▪ Centre de congrès et d'exposition.</li> </ul>
Zone UEL	Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Locaux et bureaux accueillant des administrations publiques et assimilés.</li> <li>▪ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.</li> <li>▪ Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale.</li> <li>▪ Salles d'art et de spectacles.</li> <li>▪ Autres équipements recevant du public.</li> </ul>

- Dans le secteur en attente d'un projet d'aménagement global délimité au règlement graphique, toute construction nouvelle, quelle que soit sa sous-destination est interdite pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination (dans la limite des sous-destinations qui ne sont pas interdites dans la zone UE) et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne sont pas interdits.

## UE.1.2

### Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les dépôts de véhicules, d'ordures et de matériaux.
- Les aménagements d'hébergements touristiques de plein air (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classé en hébergement léger).
- Les constructions démontables ou transportables et les véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, caravanes...).
- L'entreposage d'une ou plusieurs résidences mobiles de loisirs, ou d'une ou plusieurs caravanes.
- Dans le secteur en attente d'un projet d'aménagement global délimité au règlement graphique, toute installation, quelle que soit sa vocation est interdite pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

### UE.2.1

#### Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

---

- Dans le secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global délimité au règlement graphique, les travaux ayant pour objet l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont admis dans les conditions suivantes : l'emprise

au sol des travaux d'extension est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

## UE.2.2

### Types d'activités soumises à des conditions particulières

---

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions ou installations à implanter dans la zone, ou d'être liés à la réalisation d'infrastructures de desserte ou à des travaux d'aménagements destinés à réduire les risques ou nuisances de toute nature.
- Les installations techniques liées aux réseaux assurant la transmission d'informations par voies aériennes et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage et l'environnement.

### ARTICLE UE.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

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

#### UE.4.1

##### Hauteur maximale

---

- Dans le secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global délimité au règlement graphique, la hauteur maximale des travaux admis à l'article UE.2.1 est fixée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

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

#### UE.5.1

##### Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

---

- Les constructions nouvelles (hors constructions annexes) et les réhabilitations de constructions existantes (hors constructions annexes) doivent satisfaire à l'obligation suivante : au moins 20 % de la consommation énergétique globale des constructions doit être assurée par des installations produisant de l'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, capteurs solaires thermiques pour la



production d'eau chaude sanitaire, systèmes solaires combinés produisant de l'eau chaude sanitaire et du chauffage, pompes à chaleur, géothermie, chaudières ou poêles à bois...).

- Les installations produisant de l'énergie renouvelable peuvent être localisées dans la construction, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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

### **UE.6.1**

#### **Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique**

---

- Les éléments ou ensembles végétaux et alignements d'arbres identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés en l'état. Leur coupe et abattage seront strictement limités dans les cas où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, d'éviter les risques sanitaires ou de garantir la qualité phytosanitaire des arbres. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière. De plus, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le PLU a identifié en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- Les Espaces Boisés Classés identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger ou à créer au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Toute coupe et tout abattage est soumis à déclaration préalable, à l'exception du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UE.7 - STATIONNEMENT**

### **UE.7.1**

#### **Véhicules particuliers**

---

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

### **UE.7.2**

#### **Vélos**

---

- Le stationnement des vélos doit être prévu dans toute opération.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UE.8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### UE.8.1

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

---

- **Accès et voiries**  
Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins des constructions à desservir. Des accès piétons et cyclables doivent être aménagés. Les voiries et accès modes doux doivent être sécurisés.

### ARTICLE UE.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets, les nouvelles constructions ou réhabilitation devront être conformes au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

#### UE.9.1

##### Alimentation eau potable

---

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage) peut être admise à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### UE.9.2

##### Assainissement

---

- **Eaux usées**  
Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire dans les zones définies dans le zonage d'assainissement.  
Dans les zones d'assainissement non collectif, le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- **Eaux pluviales**  
Le raccordement au réseau public des eaux pluviales est obligatoire.  
En l'absence d'un réseau public, il faut prévoir un système d'infiltration sur la parcelle (par exemple un puits perdu) pour recueillir les eaux pluviales excepté pour les terrains situés en zone à risque de glissement de terrain où il faut mettre en place un dispositif de rétention (cuve de rétention d'une contenance minimale de 5 mètres cube avec un débit de fuite).  
Dans le cas d'une opération d'ensemble la récupération des eaux de pluie sera adaptée à l'opération.  
Les capacités des dispositifs de rétention devront pouvoir contenir les précipitations d'une crue décennale.

## UE.9.3

### Autres réseaux

---

- **Sécurité incendie**  
Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.
- **Electricité et téléphone**  
Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Infrastructures et réseaux de communication électroniques**  
Pour toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Eclairage des voies**  
Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.  
L'éclairage public doit être économe en énergie et doit prendre en compte la gêne nocturne qu'il engendre pour la faune.
- **Gestion des déchets**  
Pour les opérations d'ensemble, un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères (comprenant les conteneurs à verre) en accès direct avec le domaine public est obligatoire. L'espace dédié aux conteneurs devra être conforme aux exigences de l'autorité compétente en matière de récupération des déchets.

# CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine à vocation économique et industrielle.

Toutes les constructions, installations, travaux et activités réalisés dans la zone UX doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN.

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

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

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

#### UX.1.1

##### Sous-destinations de constructions interdites

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Exploitation agricole et forestière	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Exploitation agricole.</li><li>▪ Exploitation forestière.</li></ul>
Habitation	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Logement.</li><li>▪ Hébergement.</li></ul>
Commerce et activités de service	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Artisanat et commerce de détail.</li><li>▪ Restauration.</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entrepôt.</li></ul>

#### UX.1.2

##### Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

- Les activités d'extraction de matériaux (carrières).
- Les dépôts de véhicules et d'ordures.
- Les parcs d'attraction.
- Les aménagements d'hébergements touristiques de plein air (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances classé en hébergement léger).

- Les constructions démontables ou transportables et les véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs, caravanes...).
- L'entreposage d'une ou plusieurs résidences mobiles de loisirs, ou d'une ou plusieurs caravanes (garages collectifs).
- L'installation de résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

## ARTICLE UX.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### UX.2.1

#### Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

---

<b>ENCADREMENT SPECIFIQUE DE CERTAINS LOCAUX ACCESSOIRES quelle que soit la sous-destination de la construction principale</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tout local accessoire à usage de logement est strictement interdit.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de réalisation d'un local accessoire destiné à une activité artisanale ou commerciale de détail, ce dernier doit respecter les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- être lié à une activité admise dans la zone ;</li> <li>- présenter une emprise au sol maximale de 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de réalisation d'un local accessoire destiné à une activité de restauration, ce dernier doit respecter les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit être lié et intégré dans une construction à usage d'hébergement hôtelier et touristique ;</li> <li>- soit être lié et intégré dans une construction à usage de sport et de loisirs et que la surface de plancher recevant du public soit inférieure ou égale à 20 % de la surface de plancher totale sans pouvoir excéder 50 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>

### UX.2.2

#### Types d'activités soumises à des conditions particulières

---

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions ou installations à implanter dans la zone, ou d'être liés à la réalisation d'infrastructures de desserte ou à des travaux d'aménagements destinés à réduire les risques ou nuisances de toute nature.

## ARTICLE UX.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE UX.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### UX.4.1

##### Hauteur maximale

---

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

- **Règles générales**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

- Pour les constructions ayant la sous-destination logement et existante à la date d'approbation du PLU, leur hauteur maximale est fixée à 9 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

- **Règles alternatives**

- Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle générale, leur rénovation/réhabilitation et agrandissement sont autorisés, sans que leur hauteur ne puisse être augmentée.
- Une hauteur supérieure à 15 mètres pourra être admise dans le cas de travaux d'aménagement, d'extension ou de construction de silos nécessaires à une activité autorisée dans la zone.

#### UX.4.2

##### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

---

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

- **Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

<b>Autoroute A42</b>	- en retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique, à une distance de 35 mètres. Les façades principales des constructions doivent donner sur l'autoroute A42.
----------------------	---

<b>Autres voies</b>	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 5 mètres. Les façades principales des constructions doivent être tournées vers les limites de la voie (à l'exception des constructions implantées au bord de l'autoroute A42).
---------------------	---

- En dehors des zones agglomérées, les constructions devront être implantées à 2 m à partir de la limite des emprises ferroviaires.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone, sauf en limite du domaine public autoroutier concédé où un retrait minimal ne pouvant être inférieur à la hauteur de la construction ou de l'installation doit être respecté. Ce retrait minimal n'est pas applicable aux constructions et installations liées à l'activité autoroutière.

▪ **Règles alternatives**

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :
  - afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

### UX.4.3

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

---

*La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées par rapport à la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.*

▪ **Règles générales**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à la moitié de la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D \geq H/2 \geq 4$  mètres).

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

▪ **Règles alternatives**

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :

- afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

## ARTICLE UX.5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### UX.5.1

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

---

##### Dispositions générales

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous, sous réserve que le porteur du projet justifie de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures. De même, les clôtures autoroutières ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux clôtures.

##### Implantation des abords

- **Implantation et mouvements de sol**  
L'implantation des constructions doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.  
Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés.
- **Clôtures**  
La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres, sauf celle des clôtures végétales. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.  
Les clôtures doivent être constituées de haies vives d'essences locales variées et/ou d'un grillage de ton vert ou foncée et/ou de grilles à mailles plastifiées à panneaux rigides de ton vert ou foncé sur potelets sans soubassement apparent.  
Les bâches et brises-vues sur les clôtures sont interdits.  
Les portails seront métalliques, de 2 mètres de haut et de tonalité identique à la clôture. Ils seront encadrés de murets permettant l'intégration d'un local pour les containers poubelles, les coffrets et boîtes aux lettres.

##### Aspect des constructions

- 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, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés... les enduits doivent avoir une finition talochée ou grain fin et ne doivent pas comporter de motifs.



- Les couleurs trop claires sont interdites. Les couleurs beige, grise et brun clair doivent dominer.
- Les façades doivent être fractionnées ou animées pour éviter les effets linéaires trop durs.
- Toutes les façades du bâti doivent être traitées.
- Les façades commerciales doivent recevoir un traitement soigné.
- Les enseignes et supports de publicité doivent être uniquement plaqués sur les façades. Les enseignes devront être intégrées à la composition et au volume du bâtiment et idéalement participer à la composition architecturale des façades. Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou de façade. Leurs couleurs seront choisies en harmonie avec celles du bâtiment. Les totems publicitaires sont interdits. Toute signalisation ou pré-signalisation individuelle sur le domaine public seront interdites. Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.
- L'emploi de toitures-terrasses végétalisées et/ou de couronnements périphérique continus (murs d'acrotère) doit être privilégié.
- Les pentes des toitures doivent être inférieures à 15 % et les couvertures en matériaux ayant l'aspect de tuiles sont interdites. Toutefois, ces dispositions ne sont pas exigées pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les panneaux solaire et autres ouvrages bioclimatiques doivent être :
  - installés sur le sol, à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ;
  - installés sur les toitures des constructions, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture.
- Aux abords de l'autoroute, toute construction ou installation présentant un aspect extérieur pouvant perturber ou détourner l'attention des usagers de l'autoroute (phénomènes de réverbération ou d'éblouissement notamment) pourra être interdite ou soumise à des prescriptions visant à réduire leurs incidences sur l'attention des usagers de l'autoroute.

### Enseignes

- Les enseignes totems, les totems publicitaires, et les mats-drapeaux sont interdits.
- La taille des enseignes devra être en harmonie avec le cadre dans lequel elle s'intègre, leurs proportions devront être en rapport avec l'échelle du bâtiment. Ainsi, les constructions neuves devront prévoir des emplacements et/ou des dispositifs spécifiques permettant de recevoir des enseignes commerciales.
- La pose d'enseignes sera autorisée aux conditions suivantes :
  - le bâtiment doit comporter une activité commerciale, artisanale ou de service ;
  - les enseignes doivent être conformes au règlement de voirie ;
  - l'enseigne doit informer uniquement de la nature, dénomination ou affiliation de l'établissement ou indiquer son sigle ;
  - les éléments décoratifs (kakémonos, dessins...) sont interdits ;
  - l'enseigne devra être proportionnée au volume du bâtiment et à sa façade principale, et permettre ainsi une visualisation nette de l'entrée du commerce ;
  - la pose d'enseignes ne doit pas détruire ni masquer les sculptures et ornements de façade ;
  - aucune enseigne ne doit être posée sur les balcons ou volets, ni sur les toitures et clôtures ;
  - la longueur de l'enseigne ne doit pas excéder celle de la baie commerciale ;
  - une enseigne drapeau et une enseigne plaquée sont autorisées par baie commerciale ;
  - la luminescence des enseignes sera constante : le défilement, l'intermittence et le clignotement sont interdits ;
  - toute signalisation ou pré-signalisation individuelle sur le domaine public sont interdites. Ces ouvrages ne sont autorisés qu'avec un caractère précaire et révocable, lié à toute occupation du domaine public.

## Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

---

- L'usage d'installations produisant de l'énergie renouvelable (ex : panneaux photovoltaïques pour la production d'électricité, capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude sanitaire, systèmes solaires combinés produisant de l'eau chaude sanitaire et du chauffage, pompes à chaleur, géothermie, chaudières ou poêles à bois...) est préconisé pour les constructions nouvelles et les réhabilitations de constructions existantes.
- Les installations produisant de l'énergie renouvelable peuvent être localisées dans la construction, ou sur cette dernière, ou à proximité. Elles peuvent être mutualisées dans le cadre d'un projet d'ensemble.

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

### UX.6.1

#### Espaces libres

---

- Les aires de stockage des matériaux devront être à l'arrière des constructions de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les espaces libres, c'est-à-dire laissés libres de toutes constructions, aménagements de voirie, accès et aires de stationnement, doivent représenter au minimum 10 % de la surface du terrain d'assiette de chaque opération. Ces espaces libres nécessitent un aménagement paysager composé d'aménagements végétaux et minéraux : aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante. Ils doivent tenir compte de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur.
- Des surfaces non imperméabilisées doivent recouvrir au moins 15 % de la surface totale du tènement.
- Les limites séparatives entre parcelles doivent être plantées de haies variées.
- Les aires de stationnement aménagées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant au moins un arbre pour six places de stationnement.

Ces normes ne seront pas applicables dans le cas de :

- travaux réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ;
- constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ;
- caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie, localisation à l'angle de deux voies...) ne permettant pas la réalisation d'espaces libres suffisants.

### UX.6.2

#### Plantations

---

- **Végétation existante**  
Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires.  
Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition qu'ils ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies. Il est interdit de substituer des essences exogènes ou ornementales à des essences indigènes.

- **Végétation nouvelle**

Les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, des haies et des bosquets. Les haies et les bosquets doivent être composés d'au minimum deux tiers d'espèces caduques.

### UX.6.3

#### Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

---

- Les éléments ou ensembles végétaux et alignements d'arbres identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés en l'état. Leur coupe et abattage seront strictement limités dans les cas où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, d'éviter les risques sanitaires ou de garantir la qualité phytosanitaire des arbres. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière. De plus, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le PLU a identifié en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- Les Espaces Boisés Classés identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger ou à créer au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit. Toute coupe et tout abattage est soumis à déclaration préalable, à l'exception du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UX.7 - STATIONNEMENT

### UX.7.1

#### Véhicules particuliers

---

- Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins et caractéristiques des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Le nombre de places de stationnement requis est différent selon la destination des constructions réalisées, selon les dispositions ci-dessous. De plus, le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction, ainsi que des modes et de la fréquence de desserte par les transports collectifs et de stationnement publics situés à proximité.
- Des emplacements seront prévus pour que les manœuvres de chargement et de déchargement puissent être effectuées en dehors des voies et emprises de stationnement public.

OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES MOTORISES		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> En cas de travaux sur constructions existantes et changement de destination
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE</b>		
Commerce de gros	1 place de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 2 chambres ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Industrie	1 place de stationnement par tranche de 75 m <sup>2</sup> de surface de plancher ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	
Entrepôt		
Bureau	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher ( <i>résultat à arrondir à la valeur entière immédiatement inférieure</i> ).	

## UX.7.2 Vélos

- Pour tout projet, l'aménagement de stationnement pour cycle est obligatoire.
- Pour les opérations de bureaux, le stationnement des cycles doit être assuré sous la forme d'une espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Soit ce local est intégré dans la construction (au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol) soit il est à l'extérieur du bâtiment à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. **Les capacités minimales de stationnement de cet espace sécurisé sont déterminées de la façon suivante :**

OBLIGATIONS MINIMALES EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS		
Destinations et sous-destinations	>> Pour les constructions neuves	>> En cas de travaux sur constructions existantes et changement de destination
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>		
Bureau	Superficie représentant au moins 1,5 % de la surface de plancher.	Non réglementé.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### UX.8.1

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

---

- Tout terrain doit être accessible par une voie répondant aux conditions de sécurité automobile, cyclable, piétonne, incendie, de déneigement.
- Pour la sécurité des déplacements, les portails d'entrée devront être réalisés avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.
- Pour toute nouvelle opération, les voies en impasse sont interdites.
- Les cheminements piétons à préserver repérés au règlement graphique doivent être maintenus. Les cheminements piétons reliant chaque construction aux équipements publics doivent être aisés. L'aménagement d'un cheminement piéton à créer repéré au règlement graphique ne doit pas être compromis.

### ARTICLE UX.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets, les nouvelles constructions ou réhabilitation devront être conformes au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

#### UX.9.1

##### Alimentation eau potable

---

- Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage) peut être admise à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### UX.9.2

##### Assainissement

---

- **Eaux usées**  
Le raccordement au réseau des eaux usées est obligatoire pour toutes les constructions existantes et futures.
- **Eaux pluviales**  
Pour tout projet créant plus de 50 m<sup>2</sup> de surface bâtie, un dispositif de rétention des eaux de pluie est obligatoire pour chaque parcelle, sauf en cas d'une opération d'ensemble où un dispositif sera élaboré à l'ensemble de l'opération. La capacité de rétention devra être de l'ordre de la crue décennale. L'ensemble des eaux de pluie doit pouvoir être évacué dans le réseau des eaux pluviales.

Pour la réalisation de bassin de rétention, ils doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments de paysage.

### UX.9.3

#### Autres réseaux

---

- **Sécurité incendie**  
Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la lutte contre l'incendie.
- **Electricité et téléphone**  
Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- **Infrastructures et réseaux de communication électroniques**  
Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Les réseaux doivent être établis en souterrain.
- **Eclairage des voies**  
Les voies de desserte privées doivent remplir les conditions suffisantes en ce qui concerne l'éclairage des voies de circulation, en concordance avec ce qui existe sur la commune. Les réseaux doivent être établis en souterrain.  
L'éclairage public doit être économe en énergie et doit prendre en compte la gêne nocturne qu'il engendre pour la faune.
- **Gestion des déchets**  
Pour chaque opération, un plan de gestion des déchets doit être réalisé, qui prendra en compte la question du stockage des déchets ainsi que son évacuation. Les aires de stockage des matériaux devront être à l'arrière des constructions de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

## CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

Le territoire communal étant couvert par une zone Natura 2000, il conviendra de s'assurer pour tout projet (travaux, aménagements, installations, constructions) et toute activité de l'obligation de réaliser ou non une évaluation d'incidences Natura 2000, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Toutes les constructions, installations, travaux et activités réalisés dans la zone A doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN.

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

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

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

##### A.1.1

##### Sous-destinations de constructions interdites

---

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

##### A.1.2

##### Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

---

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

## ARTICLE A.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### A.2.1

#### Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>Exploitation agricole</b>, seules sont admises :<ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</li><li>- les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 180 m<sup>2</sup> et d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m) sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation ;</li><li>- les hébergements de type gîte rural sous réserve d'être accessoires à une activité agricole et d'être localisés à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants (moins de 100 mètres), sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.</li></ul></li></ul> <p>Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement lié à un nouveau siège d'exploitation (à l'exclusion des élevages de type familial) doit être éloigné d'au moins 100 m de tout bâtiment extérieur à l'exploitation concernée situé en zone A ou dans une autre zone et des limites de zones dont l'affectation principale est l'habitat.</p> <p>Tout local accessoire à usage de logement doit respecter les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole ;</li><li>- présenter une surface de plancher inférieure ou égale à 180 m<sup>2</sup> ;</li><li>- être implanté à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 100 m) sauf impossibilité technique ou liée à la nature de l'exploitation.</li></ul> <p>Les constructions annexes (garage, piscine...) des locaux accessoires à usage de logement sont admises.</p>



<b>Habitation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Logement</b> : seuls sont admis l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dont le clos et le couvert sont assurés<sup>1</sup> et relevant de la sous-destination logement à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone A ;</li> <li>- que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant +extension) de 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone A à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone A ;</li> <li>- que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;</li> <li>- que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
-------------------	---

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

## A.2.2

### Types d'activités soumises à des conditions particulières

- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone et sous réserve de leur intégration dans le paysage.
- Les installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; y compris les installations classées.
- Les installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

<sup>1</sup> Le bâtiment d'habitation doit présenter une parfaite étanchéité à l'eau et à l'air : le gros œuvre du bâtiment et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et doit protéger contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ; les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations dans le bâtiment.

- Les installations de compostage sous réserve de se situer à au moins 100 m de toute zone à vocation principale d'habitat et de toute habitation (à l'exclusion de celle liée à l'exploitation agricole concernée) et de ne pas engendrer de nuisances pour les habitations les plus proches.
- Le camping à la ferme sous réserve ne pas excéder 10 emplacements.
- L'entreposage de caravane est admis à condition d'être sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Le busage de fossé sous réserve d'être destinés à permettre l'accès principal à une parcelle et sous réserve de ne pas excéder une longueur de 8 mètres.
- Les installations, travaux, aménagements, activités et affectations du sol liés à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux naturels.
- Les installations, travaux, aménagements et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques.
- Les installations techniques liées aux réseaux assurant la transmission d'informations par voies aériennes et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données sous réserve du principe de précaution en tenant compte de leurs nuisances éventuelles sur le voisinage, l'activité agricole, les espaces naturels et les paysages.
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### ARTICLE A.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE A.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### A.4.1

#### Hauteur maximale

---

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

- **Règles générales**  
La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

SOUS-DESTINATIONS	HAUTEUR MAXIMALE
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction nécessaire à l'activité agricole : <b>15 mètres</b>.</li> <li>- Local accessoire à usage de logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>7,5 mètres</b> à l'égout du toit ;</li> <li>• <b>3,5 mètres</b> à l'égout du toit pour les constructions annexes.</li> </ul> </li> </ul>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction principale : <b>7,5 mètres</b> à l'égout du toit.</li> <li>- Construction annexe : <b>3,5 mètres</b> à l'égout du toit.</li> </ul>

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

▪ **Règles alternatives**

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

## A.4.2

### Emprise au sol maximale

---

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

▪ **Règle générale**

SOUS-DESTINATIONS	EMPRISE MAXIMALE
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Local accessoire à usage de logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• construction annexe : l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscines) ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>. La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction annexe : l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscines) ne doit pas excéder 50 m<sup>2</sup>. La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

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

### A.4.3

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

---

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

- **Règles générales**

Les constructions doivent être implantées :

<b>Voie départementale</b>	- en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 3 mètres.
<b>Voie communale</b>	- soit en limite de la voie ; - soit en retrait de la limite de la voie, à une distance minimale de 3 mètres.
<b>Emprise publique</b>	- en retrait de l'emprise publique, à une distance minimale de 3 mètres.

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

- **Règles alternatives**

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :
  - pour assurer une cohérence avec le bâti existant dans l'environnement immédiat : l'implantation devra respecter celle des constructions existantes implantées sur la même unité foncière ou situées sur des terrains immédiatement contigus ;
  - afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

### A.4.4

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

---

*La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées par rapport à la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.*

▪ **Règles générales**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à 3 m ;
- soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 4 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.

▪ **Règles alternatives**

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :
  - afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
  - en cas de servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie par les règles générales ;
  - dans le cas de constructions et installations occasionnant des nuisances, en particulier les installations classées, qui doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites séparatives du tènement, de telle sorte que le recul par rapport aux zones urbanisables d'habitation doit être au moins égal à la distance qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes par la réglementation en vigueur, sans pouvoir être inférieur à 100 m.

## A.4.5

### Implantation sur une même propriété

---

<b>SOUS-DESTINATIONS</b>	<b>EMPRISE MAXIMALE</b>
<b>Exploitation agricole</b>	- les annexes (y compris les piscines) à un local accessoire à usage de logement doivent être implantées à moins de 30 mètres du local accessoire.
<b>Logement</b>	- les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

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

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

### A.5.1

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

---

##### Dispositions générales

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ainsi que les perspectives monumentales.
- Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.
- L'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants doit être privilégiée dans toutes les constructions, réhabilitations et extensions.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.

##### Couleurs

- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier disponible en mairie.

##### Toitures

- Tout type de toiture est autorisé. L'implantation, 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. Dans le cas d'une toiture en tuiles, celles-ci devront être d'aspect uni.
- Les toitures en terrasse doivent être aménagées, végétalisées et/ou destinées à la production d'énergies renouvelables.
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.
- Les panneaux solaires qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés. Ils ne sont en revanche pas autorisés au sol.

##### Aspect extérieur

- Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :
  - l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
  - pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée ;
  - les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés ;
  - l'utilisation du bois, ainsi que des matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments, est possible pour les constructions, travaux et/ou les extensions, quels que soient les matériaux employés pour la construction initiale.
- Il est interdit d'utiliser des matériaux de récupération ne présentant pas d'intérêt pour l'environnement.

## Mouvements de terrain

- Les mouvements de terrain (déblais/remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage dans lequel ladite construction doit s'harmoniser.
- Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

## Clôtures

### *Pour les bâtiments à usage d'habitation*

- En limite d'emprise publique :
  - Les clôtures devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les murets sont autorisés dans la mesure où ils ont une hauteur  $\leq 0,5$  m. Cette hauteur pourra être supérieure uniquement dans le cas où les propriétés voisines possèdent un mur de plus de 0,5 m ; dans ce cas le mur devra être égal à la hauteur des murs voisins et se situer dans leur alignement.
- En limite séparative :
  - Les clôtures devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Pour les murs cette hauteur est abaissée à 1,5 m.

## A.5.2

### Prescriptions relatives au patrimoine bâti identifié au règlement graphique

---

- Le patrimoine bâti identifié et localisé au règlement graphique est à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.
- En ce qui le concerne, tous travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir conformément à l'article R 151-41 3° du Code de l'Urbanisme.

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

### A.6.1

#### Plantations

---

- **Végétation existante**

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires. Ces derniers éléments peuvent néanmoins être déplacés afin de ne pas bloquer d'éventuels projets de construction ou d'extensions de bâtiments.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition qu'ils ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies. Il est interdit de substituer des essences exogènes ou ornementales à des essences indigènes.
- **Végétation nouvelle**

Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation, les haies et les bosquets doivent être composés d'au minimum deux tiers d'espèces caduques.

Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, non liée à une habitation, les conifères et les espèces exogènes ou ornementales sont interdits. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.

## A.6.2

### Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

---

- Les éléments ou ensembles végétaux et alignements d'arbres identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés en l'état.
- Leur coupe et abattage seront strictement limités dans les cas où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, d'éviter les risques sanitaires ou de garantir la qualité phytosanitaire des arbres. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière. De plus, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le PLU a identifié en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

## ARTICLE A.7 - STATIONNEMENT

### A.7.1

#### Véhicules particuliers

---

- La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation de la construction.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

## ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

### A.8.1

#### Desserte par les voies publiques ou privées

---

- **Accès**  
Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :
  - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ;
  - les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions ainsi qu'aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de sécurité. Les accès doivent apporter un minimum de gêne supplémentaire à la circulation publique.



- **Voirie**
  - Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.
  - Les portails  
Les portails, quand le positionnement des bâtiments existants le permet, doivent être implantés en retrait de la voie : 5 m minimum pour les accès directs sur une route départementale, 3 m minimum pour les accès direct sur les routes communales, ou bien de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant le portail. Si pour des raisons techniques, il est impossible d'installer le portail en retrait, celui-ci peut être admis en limite de propriété à condition d'avoir une ouverture automatique.
  - Cheminements piétons  
Les cheminements piétons à préserver repérés au règlement graphique doivent être maintenus. L'aménagement d'un cheminement piéton à créer repéré au règlement graphique ne doit pas être compromis.

## **ARTICLE A.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets, les nouvelles constructions ou réhabilitation devront être conformes au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

### **A.9.1**

#### **Alimentation eau potable**

---

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

### **A.9.2**

#### **Assainissement**

---

- **Eaux usées**  
Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le zonage d'assainissement, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.  
Dans les zones d'assainissement non collectif, le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées sur la parcelle (toits ou autres) doivent être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Dans tous les cas, les réseaux d'eaux pluviales et les réseaux d'eaux usées seront séparatifs.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

### A.9.3

#### Autres réseaux

---

- **Sécurité incendie**

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

- **Electricité et téléphone**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

- **Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de leur caractère d'espaces naturels, et de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle est composée de deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur Na : correspond à une zone naturelle de valorisation des abords de rivières ;
- Le sous-secteur Nm : correspond au secteur naturel dit de la « motte » identifié et protégé à l'AVAP.

Le territoire communal étant couvert par une zone Natura 2000, il conviendra de s'assurer pour tout projet (travaux, aménagements, installations, constructions) et toute activité de l'obligation de réaliser ou non une évaluation d'incidences Natura 2000, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Toutes les constructions, installations, travaux et activités réalisés dans la zone N et ses sous-secteurs doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRN et de l'AVAP.

*Les règles ci-dessous s'appliquent dans la zone N et ses sous-secteurs Na et Nm. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre les zones N, Na et Nm ce qui est alors précisé.*

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

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

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

#### N.1.1

##### Sous-destinations de constructions interdites

<b>Zones N et Na</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les sous-destinations de constructions non mentionnées à l'article N.2.1 sont interdites.</li></ul>
<b>Zone Nm</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Se reporter au règlement de l'AVAP.</li></ul>

#### N.1.2

##### Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

<b>Zones N et Na</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Les usages, affectations du sol et types d'activités non mentionnés à l'article N.2.2 sont interdits, notamment le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.</li></ul>
----------------------	--

Zone Nm	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se reporter au règlement de l'AVAP.</li> </ul>
---------	---

## ARTICLE N.2 - LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### N.2.1

#### Sous-destinations de constructions soumises à des conditions particulières

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

	DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Zone N	Habitation	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Logement</b> : seuls sont admis l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dont le clos et le couvert sont assurés<sup>2</sup> et relevant de la sous-destination logement à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit elle-même située en zone N ;</li> <li>que la surface de plancher de l'habitation existante à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> ;</li> <li>que la surface de plancher de l'extension admise (qui peut être réalisée en une ou plusieurs fois) n'excède pas 50 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher totale après travaux (existant +extension) de 250 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul> <p>Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants situés dans la zone N à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>que l'habitation existante à la date d'approbation du PLU dont elles dépendent soit elle-même située en zone N ;</li> <li>que ces annexes soient implantées à moins de 30 m du bâtiment principal dont elles dépendent ;</li> <li>que l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscine) n'excède pas 50 m<sup>2</sup>. La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul>

<sup>2</sup> Le bâtiment d'habitation doit présenter une parfaite étanchéité à l'eau et à l'air : le gros œuvre du bâtiment et de ses accès doit être en bon état d'entretien et de solidité et doit protéger contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau ; les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations dans le bâtiment.

<b>Zone Na</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les travaux d'aménagement des constructions existantes sont admis dès lors qu'ils sont réalisés dans le volume des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.</li> </ul>
<b>Zone Nm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se reporter au règlement de l'AVAP.</li> </ul>

## N.2.2

### Types d'activités soumises à des conditions particulières

<b>Zones N et Na</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être liés aux constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ou d'être liés à l'aménagement de pistes forestières nécessaires à l'exploitation des forêts, et sous réserve de leur intégration dans le paysage.</li> <li>L'entreposage de caravane est admis à condition d'être sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.</li> <li>Les usages, travaux, aménagements, activités et affectations du sol liés à la mise en valeur ou à l'entretien des milieux naturels.</li> <li>Les installations, travaux, aménagements et ouvrages notamment hydrauliques liés à la gestion des cours et plans d'eau, à la mise en valeur du potentiel écologique du site, à la prévention et à la gestion des risques.</li> <li>Les installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul>
<b>Zone Na</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les installations, travaux, aménagements, activités et affectations du sol destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique du milieu naturel (cheminements piétons ou cyclables, balisages, tables de lecture...), à la gestion forestière et à la protection du site, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.</li> <li>Le busage de fossé sous réserve d'être destinés à permettre l'accès principal à une parcelle et sous réserve de ne pas excéder une longueur de 10 mètres.</li> <li>Les aménagements liés à des aires de loisirs, de jeux et de sport ouvertes au public.</li> </ul>
<b>Zone Nm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se reporter au règlement de l'AVAP.</li> </ul>

## ARTICLE N.3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé.

## 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE N.4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### N.4.1

##### Hauteur maximale

---

- **Règles générales**

La hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser :

	SOUS-DESTINATIONS	HAUTEUR MAXIMALE
Zone N et Na		
	Logement	- Construction principale : <b>7,5 mètres</b> à l'égout du toit. - Construction annexe : <b>3,5 mètres</b> à l'égout du toit.
Zone Nm		▪ Se reporter au règlement de l'AVAP.

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

- **Règle alternative**

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

#### N.4.2

##### Emprise au sol maximale

---

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

- **Règle générale**

	SOUS-DESTINATIONS	EMPRISE MAXIMALE
Zone N et Na		
	Logement	- Construction annexe : l'emprise au sol de la totalité des annexes (y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU, et hors piscines) ne doit pas excéder 50 m <sup>2</sup> . La superficie du bassin de la piscine ne doit pas dépasser 100 m <sup>2</sup> .

<b>Zone Nm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se reporter au règlement de l'AVAP.</li> </ul>
----------------	---

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

### N.4.3

#### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

---

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

- **Règles générales**

<b>Zone N et Na</b>	- Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de la voie ou de l'emprise publique. Le retrait ne peut être supérieur à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
<b>Zone Nm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se reporter au règlement de l'AVAP.</li> </ul>

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

- **Règles alternatives**

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :
  - pour assurer une cohérence avec le bâti existant dans l'environnement immédiat : l'implantation devra respecter celle des constructions existantes implantées sur la même unité foncière ou situées sur des terrains immédiatement contigus ;
  - afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante.

### N.4.4

#### Implantation par rapport aux limites séparatives

---

*La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives s'applique en tenant compte des débords de toit et des saillies en façade. Les règles de retrait sont calculées par rapport à la hauteur du point de construction le plus rapproché de la limite séparative mesurée à partir du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande.*

- **Règles générales**  
Les constructions peuvent être implantées :

<b>Zone N et Na</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- soit en retrait de la limite séparative, à une distance devant être au moins égale à 3 m ;</li> <li>- soit en limite séparative, sous réserve que la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 4 mètres.</li> </ul>
<b>Zone Nm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se reporter au règlement de l'AVAP.</li> </ul>

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

- **Règles alternatives**

- Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions réglementaires générales peuvent faire l'objet d'extensions sous réserve du respect d'une harmonie d'ensemble de la construction et d'une intégration architecturale et paysagère cohérente avec le bâti existant dans l'environnement immédiat.
- Des implantations différentes peuvent être prescrites :
  - afin de préserver ou mettre en valeur les éléments de paysage identifiés au règlement graphique. Dans ce cas, le choix d'implantation de la construction est fait afin de mettre en valeur les éléments de paysage, tout en prenant en compte la morphologie urbaine environnante ;
  - en cas de servitude d'utilité publique ou servitude privée ne permettant pas une implantation telle que définie par les règles générales.

## N.4.5

### Implantation sur une même propriété

	<b>SOUS-DESTINATIONS</b>	<b>EMPRISE MAXIMALE</b>
<b>Zone N et Na</b>	<b>Logement</b>	- les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU doivent être implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.
<b>Zone Nm</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se reporter au règlement de l'AVAP.</li> </ul>

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



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

### N.5.1

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

---

- **Zone Nm** : se reporter au règlement de l'AVAP.
- **Zones N et Na** :

##### Dispositions générales

- Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ainsi que les perspectives monumentales.
- Par le traitement de leur aspect extérieur les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en prenant en compte les caractéristiques du contexte naturel dans lequel elles s'insèrent.
- L'utilisation de matériaux, procédés ou dispositifs écologiquement performants doit être privilégiée dans toutes les constructions, réhabilitations et extensions.
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone ne sont pas soumises aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures.
- La seule règle s'imposant aux petites constructions de surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup> est l'interdiction d'utiliser des matériaux de récupération.

##### Couleurs

- Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.
- Les couleurs des façades devront respecter le nuancier disponible en mairie.

##### Toitures

- Tout type de toiture est autorisé. L'implantation, 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. Dans le cas d'une toiture en tuiles, celles-ci devront être d'aspect uni.
- Les toitures en terrasse doivent être aménagées, végétalisées et/ou destinées à la production d'énergies renouvelables.
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse.
- Les panneaux solaires qu'ils soient intégrés ou non en toiture, sont autorisés. Ils ne sont en revanche pas autorisés au sol.

##### Aspect extérieur

- Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :
  - l'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site ;
  - pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée ;
  - les toits et parois extérieures des bâtiments, annexes et clôtures peuvent être végétalisés ;

- l'utilisation du bois, ainsi que des matériaux intéressants pour la gestion énergétique des bâtiments, est possible pour les constructions, travaux et/ou les extensions, quels que soient les matériaux employés pour la construction initiale.
- Il est interdit d'utiliser des matériaux de récupération ne présentant pas d'intérêt pour l'environnement.

### Mouvements de terrain

- Les mouvements de terrain (déblais/remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage dans lequel ladite construction doit s'harmoniser.
- Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### Clôtures

#### *Pour les bâtiments à usage d'habitation*

- En limite d'emprise publique :
  - Les clôtures devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Les murets sont autorisés dans la mesure où ils ont une hauteur  $\leq 0,5$  m. Cette hauteur pourra être supérieure uniquement dans le cas où les propriétés voisines possèdent un mur de plus de 0,5 m ; dans ce cas le mur devra être égal à la hauteur des murs voisins et se situer dans leur alignement.
- En limite séparative :
  - Les clôtures devront avoir une hauteur inférieure ou égale à 2 m. Pour les murs cette hauteur est abaissée à 1,5 m.

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

### N.6.1

#### Plantations

---

- **Zone Nm** : se reporter au règlement de l'AVAP.
- **Zones N et Na** :

#### **Végétation existante**

Il est interdit de défricher les haies, les bosquets et les bois rivulaires. Ces derniers éléments peuvent néanmoins être déplacés afin de ne pas bloquer d'éventuels projets de construction ou d'extensions de bâtiments.

Les coupes et abattages d'arbres au sein des haies et des boisements sont autorisés dans le cadre d'une gestion, en vue de leur entretien, à la condition qu'ils ne compromettent pas la pérennité des boisements ou des haies. Il est interdit de substituer des essences exogènes ou ornementales à des essences indigènes.

#### **Végétation nouvelle**

Dans le cadre d'une plantation liée à une habitation, les haies et les bosquets doivent être composés d'au minimum deux tiers d'espèces caduques.

Dans le cadre d'une plantation de haie bocagère ou de boisement d'exploitation, non liée à une habitation, les conifères et les espèces exogènes ou ornementales sont interdits. Cette interdiction n'est pas valable dans le cas d'une exploitation agricole de pépinière.

## N.6.2

### Prescriptions relatives aux éléments de paysage identifiés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique

---

- Les éléments ou ensembles végétaux et alignements d'arbres identifiés et localisés au règlement graphique pour des motifs d'ordre écologique sont à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils devront être conservés en l'état.
- Leur coupe et abattage seront strictement limités dans les cas où il est nécessaire d'assurer la sécurité des biens et des personnes, d'éviter les risques sanitaires ou de garantir la qualité phytosanitaire des arbres. Tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière. De plus, conformément à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage que le PLU a identifié en application de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

## ARTICLE N.7 - STATIONNEMENT

### N.7.1

#### Véhicules particuliers

---

- La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique et de la fréquentation de la construction.

## 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

### N.8.1

#### Desserte par les voies publiques ou privées

---

- **Accès**  
Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre :
  - pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil ;
  - les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux conditions normales de desserte des constructions ainsi qu'aux règles minimales de desserte de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de sécurité. Les accès doivent apporter un minimum de gêne supplémentaire à la circulation publique.De plus, dans la zone Na, des accès doivent permettre à la faune de transiter facilement et de façon sécurisée tout au long de la zone.

- **Voirie**
  - Toute voirie doit avoir les caractéristiques suffisantes pour desservir la construction projetée et pour permettre notamment l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Toute voirie nouvelle doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords ainsi que son revêtement, afin de préserver les milieux naturels traversés dans toute la mesure du possible et limiter son impact visuel.
  
  - Les portails  
Les portails, quand le positionnement des bâtiments existants le permet, doivent être implantés en retrait de la voie : 5 m minimum pour les accès directs sur une route départementale, 3 m minimum pour les accès direct sur les routes communales, ou bien de manière à permettre le stationnement d'un véhicule devant le portail. Si pour des raisons techniques, il est impossible d'installer le portail en retrait, celui-ci peut être admis en limite de propriété à condition d'avoir une ouverture automatique.
  
  - Cheminements piétons  
Les cheminements piétons à préserver repérés au règlement graphique doivent être maintenus. L'aménagement d'un cheminement piéton à créer repéré au règlement graphique ne doit pas être compromis.

## **ARTICLE N.9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement et de gestion des déchets, les nouvelles constructions ou réhabilitation devront être conformes au règlement sanitaire départemental de l'Ain.

### **N.9.1**

#### **Alimentation eau potable**

---

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

### **N.9.2**

#### **Assainissement**

---

- **Eaux usées**  
Dans les zones d'assainissement collectif définies dans le zonage d'assainissement, toutes les constructions ou les installations nouvelles doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement, par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être si nécessaire assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.  
Dans les zones d'assainissement non collectif, le dispositif d'assainissement individuel doit être conforme aux règles du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales collectées sur la parcelle (toits ou autres) doivent être dirigées vers le réseau de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Dans tous les cas, les réseaux d'eaux pluviales et les réseaux d'eaux usées seront séparatifs.

Les bassins de rétention doivent être traités à la fois comme des dispositifs d'assainissement et comme des éléments du paysage.

### N.9.3

#### Autres réseaux

---

- **Sécurité incendie**

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

- **Electricité et téléphone**

Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

- **Infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Lors de toute opération d'ensemble ou toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés suivant les modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

# 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 et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, etc...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 m à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieur à 5 %.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

---

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

## AIRES DE STATIONNEMENT

---

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

## AIRES DE JEUX ET DE SPORTS

---

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

## 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.

## AMENAGEMENT

---

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 appelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

## ANNEXE

---

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

## ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME

---

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

## BATIMENT EXISTANT

---

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en état et que le couvert est assuré. Une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

## CARAVANE

---

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, 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.

## CAMPING

---

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, par l'autorité compétente définie aux articles L 422-1 et L 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L 341-1 du Code de l'Environnement ;
- sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, dans les sites classés en application de l'article L 341-2 du Code de l'Environnement ;
- sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L 621-30-1 du code du Patrimoine et dans les sites patrimoniaux remarquables ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- sauf dérogation accordée, après avis favorable du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L 422-1 et L 422-2, dans un rayon de 200 m autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L 1321-2 du Code de la santé publique.

## 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. 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.

## 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).

## 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.

Toutefois, 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.

## CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

---

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les aires de stationnement ;
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels ;
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

## CONTIGUITE

---

Etat de deux choses qui se touchent.

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

---

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



## DEPOTS DE VEHICULES

---

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au 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.*

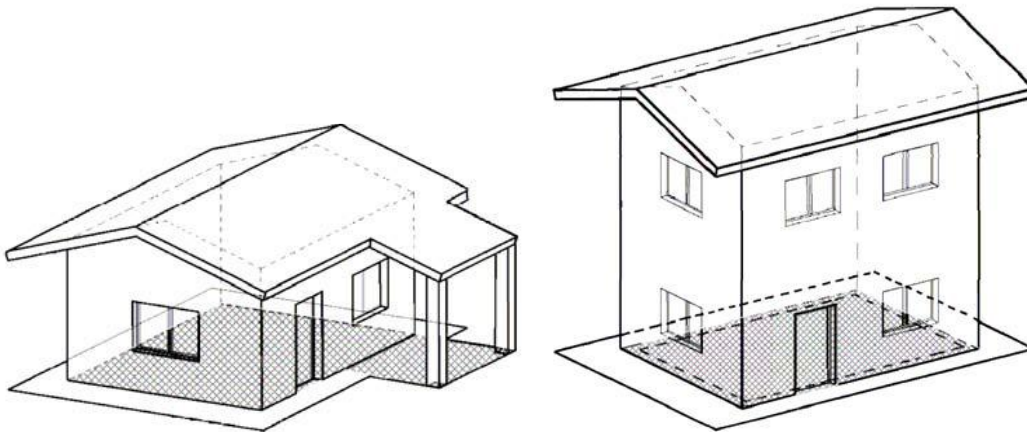
L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

## EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



## ENTREPOTS

---

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistiques). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserves tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition – vente, etc...

## EPANNELAGE

---

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain.

Effet de gradation légère des hauteurs dans le sens descendant ou ascendant. L'objectif étant de respecter la volumétrie d'un nouveau bâtiment qui s'insère dans un tissu urbain ou rural déjà constitué.

## ESPACE BOISE CLASSE (Art. L 130-1 du Code de l'Urbanisme)

---

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

## ESPACE LIBRE

---

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

## ESPACE NON AEDIFICANDI

---

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

## 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 (surface minimale d'assujettissement) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole (elle doit être exercée à titre principal).

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation ;
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants et sous réserve d'un lien de nécessité.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- l'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions des articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme »).

## 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.

## FACADE

---

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

## FAITAGE

---

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

## GABARIT

---

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

---

Voir dépôts de véhicules.

## HABITATION

---

Construction comportant un ou plusieurs logements.

## 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 loisir.

## IMPASSE

---

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

---

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L 100-2 et L 311-1 du Code Minier.

## INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

---

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la dénivellation supérieure à 2 m.

## 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.

## LOTISSEMENT

---

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

## **MITOYEN**

---

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

## **OPERATION D'ENSEMBLE**

---

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

## **OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

---

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics , tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc..

## **PARC DE STATIONNEMENT**

---

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

## **PARCS D'ATTRACTION**

---

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis a permis de construire.

## **PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGE D'EAU POTABLE**

---

Les périmètres de protection correspondent à un zonage établi autour des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine en vue d'assurer la préservation de sa qualité. Définis sur la base de critères hydrogéologiques, ils conduisent à l'instauration de servitudes.

## **RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME**

---

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date d'approbation du PLU, c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date d'approbation du PLU.

## **RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES**

---

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

## **RETENTION**

---

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. Un simple ouvrage de

rétenion ne permet pas une réutilisation des eaux. Pour ce faire, il doit être couplé à une cuve de récupération. Le dimensionnement de l'ouvrage est fonction de la pluie et de la superficie collectée.

## **SOUS-SOL**

---

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0 (niveau R-1 : premier sous-sol).

## **SOUTÈNEMENT**

---

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

## **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. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

## **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.

## **TÈNEMENT**

---

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

## **TERRAIN**

---

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

## **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 ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.