

**Département de l'Ain**

**Commune de Villieu-Loyes-Mollon**

# **Règlement écrit**

**Pièce n°5**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal arrêtant le P.L.U.

En date du 12 juillet 2023

Le Maire

Maîtrise d'œuvre :

-cabinet Emmanuel ROGER  
-Zeppelin Architectes  
-Mosaïque Environnement

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
<input type="checkbox"/> SOUS-TITRE I. - Dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire	5
<input type="checkbox"/> SOUS-TITRE II. – Définitions de base	8
 <b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	 <b>17</b>
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone UA	
Avec les secteurs UA1, UA2 et UAs2	18
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 2. - Dispositions applicables à la zone UB	34
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 3. - Dispositions applicables à la zone UC	
Avec les secteurs UCs et UCpr	48
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 4. - Dispositions applicables à la zone UE	
Avec le secteur UE	64
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 5. - Dispositions applicables à la zone UI	71
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 6. - Dispositions applicables à la zone UL	
Avec les secteurs UL1, UL2, et UL3	83
 <b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	 <b>94</b>
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone 1AU	
Avec les secteurs 1AUa, 1AUb1, 1AUb2, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf	95
 <b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	 <b>110</b>
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone A	
Avec les secteurs Ac, As, Api, Apr, Aspr et Ape	111
 <b>TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	 <b>126</b>
<input type="checkbox"/> CHAPITRE 1. - Dispositions applicables à la zone N	
Avec les secteurs Nco, Ns, Nt, Nspi, Npr, Nspr, Npe et Nspe	127

<b>TITRE 6 - ANNEXES</b>	142
<input type="checkbox"/> ANNEXE 1	143
<input type="checkbox"/> ANNEXE 2	144
<input type="checkbox"/> ANNEXE 3	153

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

**Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions des articles R151.9 à R. 151.53 du Code de l'Urbanisme.**

**Le présent titre I est composé de deux parties :**

**➔ *Le sous-titre I, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire***

**➔ *Le sous-titre II, relatif aux définitions de base***

**➔ *Le sous-titre III, relatif aux dispositions concernant les risques naturels.***

# SOUS-TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES D'ORDRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

## Article 1 – Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de **VILLIEU-LOYES-MOLLON**.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Il délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

## Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- les servitudes d'utilité publiques mentionnées à l'annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- Les articles R111.2, R111.4, R111.26, R111.27 et L111-11 du Code de l'Urbanisme.
- La compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme conformément aux dispositions des articles L442-9 à L442-14 du code de l'urbanisme.
- Le principe de réciprocité au titre de l'article L111-3 du code rural.
- L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, dans les conditions définies à l'article L111-16 du code de l'urbanisme.
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

## Article 3 – La division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé, en zones délimitées par un tiret, et repérées au plan par les indices suivants :

### Zones urbaines

Zones U dites zones urbaines déjà urbanisées. 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. Peuvent éventuellement être localisés à l'intérieur de ces zones des terrains cultivés à protéger et inconstructibles en application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme.

### Zones à urbaniser

Zones AU dites zones à urbaniser. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

### **Zones agricoles**

Zones A dites zones agricoles. 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.

### **Zones naturelles et forestières**

Zones N dites zones naturelles et forestières. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### Le Plan comporte aussi :

Les prescriptions graphiques particulières délimitées au règlement graphique (plan de zonage) du PLU s'appliquent :

- Le zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- Les protections établies au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les prescriptions relatives à la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.
- Les emplacements réservés pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et continuités écologiques au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.
- Les bandes de constructibilité principale.
- Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

- Les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- Les secteurs soumis à des prescriptions d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation à construire aux abords d'infrastructures.
- Les zones d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales de la commune mentionnées à l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales.
- Les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures.

## **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

(Article L152-3 du code de l'Urbanisme).

## **Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol**

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R421-12-d du code de l'urbanisme.

- En dehors des cas prévus par l'article R421-28 du code de l'urbanisme, le permis de démolir s'applique dans les conditions définies à l'article R421-27 du code de l'urbanisme.

- Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables,
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 342-1 du code Forestier.

- Dans les zones archéologiques, les autorisations de construire sont soumises à l'avis du Directeur Régional des Affaires Culturelles qui pourra édicter des prescriptions spéciales pour la conservation ou la préservation d'un site.

- En application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, un périmètre a été établi sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions de l'article L126-18 du code de la construction et de l'habitation : au sein de ce périmètre, sont soumis à autorisation préalable les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Il sera fait application des dispositions de l'article L126-17 du code de la construction et de l'habitation au sein de ce périmètre.

## **SOUS-TITRE II – DEFINITIONS DE BASE**

### **Affouillement - Exhaussement des sols :**

Article R421-23 du code de l'urbanisme : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sont soumis à déclaration préalable.

Article R421-19 du code de l'urbanisme : A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares sont soumis à permis d'aménager

Article R421-20 du code de l'urbanisme : Dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelque soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (articles L 111.1 et L 111.2 du Code de la Voirie Routière).

### **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 ne peut pas être accolée à la construction principale, ni disposer d'accès direct depuis cette dernière.

Il peut s'agir par exemple de garages, de locaux vélos, de points de présentation des déchets, d'abris de jardin, de piscines.

### **Activité commerciale de détail et de proximité**

Est considérée comme activité de détail et de proximité toute activité commerciale de vente au détail ou artisanale, accompagnée de prestations de service située dans les pôles de vie, destinée aux particuliers et répondant :

- Aux besoins quotidiens des consommateurs pour l'achat de produits et de services renouvelés fréquemment
- Ou à l'achat plus occasionnel de produits légers.

A titre d'illustration, non exhaustives, sont concernées :

- les activités de vente de détail sur étalages et marchés,
- les activités de vente de détail alimentaire en magasin spécialisé ou par automate,
- les activités de vente de détail de textile ou d'habillement en magasin spécialisé,
- les activités de vente de détail de chaussures et d'article de cuir en magasin spécialisé,
- les activités de vente de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé ou par automate,
- les activités de vente de détail d'articles médicaux ou orthopédiques en magasin spécialisé,
- les activités de vente de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé ou par automate,
- les activités de vente de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé ou par automate,
- les activités de vente de détail de livres en magasin spécialisé ou par automate,
- les activités de vente de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé ou par automate,
- les activités de vente de détail ou de location d'enregistrements musicaux et vidéos en magasin spécialisé ou par automate,
- les activités de vente de détail ou de location d'articles de sport en magasin spécialisé,
- les activités de vente de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé,
- les activités de vente de détail d'optique en magasin spécialisé,
- les activités de vente de détail de matériel photographique et de matériel de précision en magasin spécialisé,
- les activités de vente de détail de souvenirs, d'objets artisanaux et d'articles religieux en magasin spécialisé ou par automate,
- les activités de galeries d'art commerciales ainsi que les activités de vente de détail d'objets d'art, de timbres-poste ou de pièces de monnaie en magasin spécialisé,
- les activités de vente de détail d'armes et de munitions en magasin spécialisé,
- les activités de vente de détail en magasin non spécialisé, qu'elles soient ou non à prédominance alimentaire.

### **Bande de constructibilité principale**

La bande de constructibilité principale est mesurée perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques. La profondeur de la bande de constructibilité principale est fixée par le règlement de zone constituant la partie II du règlement.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

### **Coefficient de biotope**

Le coefficient de biotope par surface décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature (appelées surfaces écoaménageables) sur la parcelle et la surface totale de la parcelle.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa « valeur écologique ».

$$\text{CBS} = \frac{\text{Surfaces écoaménageables}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup>	Description des sortes de surface
Surfaces imperméables	0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
Surfaces semi-ouvertes	0,5	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
Espaces verts sur dalle	Épaisseur supérieure ou égale à 50 cm : 0,7 Épaisseur supérieure ou égale à 20 cm et inférieure à 50 cm : 0,5	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
Planter la toiture	0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive
Espaces de pleine terre	1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune

Exemple de calcul pour un CBS fixé à 0,3 et un terrain de 1000 m<sup>2</sup>. Plusieurs options possibles :

Option a : 300 m<sup>2</sup> de pleine terre :  $(300 \times 1)/1000 = 0,3$

Option b : 300 m<sup>2</sup> d'espaces verts sur dalle avec épaisseur supérieure à 50 cm + 180 m<sup>2</sup> de surfaces semi-ouvertes :  $(300 \times 0,7 + 180 \times 0,5)/1000 = 0,3$

Option c : 230 m<sup>2</sup> de pleine terre + 100 m<sup>2</sup> de toiture plantée =  $(230 \times 1 + 100 \times 0,7)/1000 = 0,3$

## Construction

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

### Construction existante

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

## **Contigu**

Des constructions sont contiguës lorsque leurs façades sont directement en contact. Des constructions seulement reliées par un élément architectural, tel qu'un portique, un porche, un escalier ou un auvent, ne constituent pas des constructions contiguës.

### ***Calcul de la distance entre deux constructions sur un même terrain***

La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare. Cette distance inclut l'isolation des bâtiments.

Cette distance est mesurée entre tous points des deux constructions.

## **Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.)**

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface d'emprise au sol de la construction (voir définition de l'emprise au sol de la construction) par la surface du terrain d'assiette.

## **Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (L311-1 du code rural et de la pêche maritime)**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

## **Coupe et abattage d'arbres**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

### Défrichement

L'article L341-1 du code forestier donne la définition suivante : Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique.

La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### Emplacement Réservé

#### **-Article L 151-41 du code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

**-Article L 152-2 du code de l'Urbanisme :** Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

## **Emprise au Sol**

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale sur un plan horizontal du volume de cette construction, tous débords et surplombs inclus.

Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature ( ex : bandeaux, corniches, ...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions ;
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- dès lors qu'ils n'entrent pas dans les exclusions définies précédemment : les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives, ...), ainsi que les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les rampes d'accès aux constructions ;
- les bassins de piscine ;
- les bassins de rétention maçonnés.

Par ailleurs, les terrasses sont constitutives d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme, dès lors qu'elles ne sont pas de plain-pied par rapport au terrain une fois les travaux achevés. Une terrasse est considérée de plain-pied si aucun élément ne dépasse du niveau du sol. Il est alors impossible d'en réaliser une projection verticale et par conséquent de déterminer une emprise au sol.

Certaines terrasses qui ne sont certes pas de plain-pied sont néanmoins considérées comme non constitutives d'emprise au sol, dans la mesure où elles ne présentent pas d'élévation significative par rapport au sol (inférieures à 20 centimètres de hauteur) et sont dépourvues de fondations profondes (ex : pieux, autres fondations équivalentes à celles nécessaires pour supporter une construction ...).

Remarque :

La définition donnée ci-dessus correspond à celle donnée à l'article R420-1 du code de l'urbanisme, complétée par :

- la précision que la projection verticale est faite sur un plan horizontal ;
- l'exclusion des balcons et de certains auvents.

## **Epannelage**

L'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Le « plan d'épannelage » est le document d'urbanisme définissant l'enveloppe des volumes susceptibles d'être construits.

## **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 ou fonctionnel avec la construction existante.

### **Façade**

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

### **Façade exposée à un aléa naturel**

De manière générale, si un doute est présent, la façade est à considérer comme étant exposée.

Une façade est exposée à un aléa si les matériaux en déplacement à l'occasion de sa survenue (par exemple : pour une crue : eau, transport solide, corps flottants ; pour une avalanche : neige, objets transportés) peuvent venir heurter la façade lors de leur propagation.

### **Gabarit**

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

### **Limite d'emprise des voies et emprises publiques**

La limite d'emprise voies et emprises publiques est constituée par la limite séparant :

- d'une part, les emprises publiques et les voies privées définies ci-dessous ;
- d'autre part, la propriété riveraine de ces voies.

Les emprises publiques et les voies sont exclusivement constituées des emprises et voies existantes ou à créer, permettant notamment la desserte des constructions, usages des sols, natures d'activités et des opérations d'aménagement, de division ou de construction admises par le règlement de zone, énumérées ci-après :

- Les voies publiques ou privées ouvertes ou destinées à être ouvertes à la circulation automobile, ainsi que des cycles et des piétons
- Les places
- Les emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension desdites voies et places.

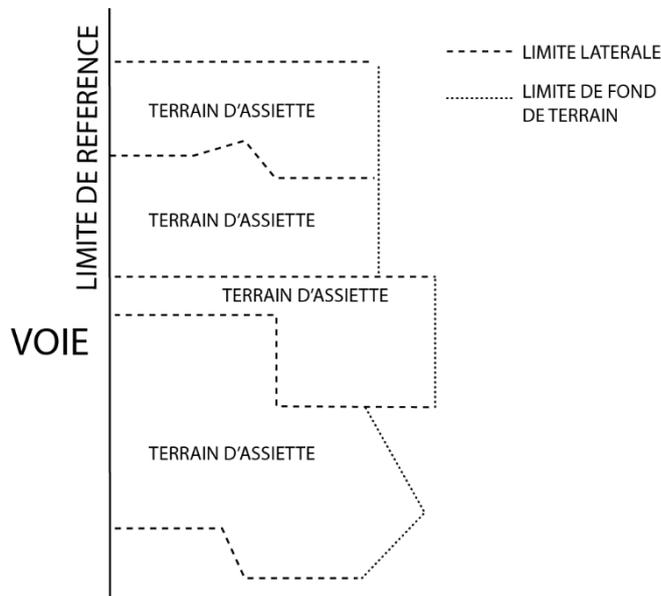
### ***Calcul de la distance entre la construction et les limites d'emprises publiques et voies***

La distance est mesurée horizontalement en tout point de la construction la séparant du point le plus proche de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

### **Limite de fait**

Limite constatée entre le terrain d'assiette du projet et la voie ou l'emprise publique.

## Limites séparatives



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

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence constituent les limites séparatives latérales, y compris les éventuels décrochements, coudes et brisures. La limite opposée à la limite de référence constitue une limite de fonds de terrain.

### Calcul de la distance entre la construction et les limites séparatives

La distance est mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux correspondant à la projection verticale d'une limite séparative, qui sont situés à la même altimétrie.

### Local accessoire

Le 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.

### Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable

Le Rapport Emprise au sol sur Superficie Inondable (RESI) d'un projet au sein d'une zone inondable est égal au rapport de la somme des emprises au sol du projet (exhaussements du sol, ouvrages et constructions, existants et projetés) au sein de cette zone inondable sur la superficie de cette zone inondable au sein du tènement utilisé par le projet.

$$\text{RESI} = \frac{\text{somme des emprises au sol en zone inondable du projet}}{\text{superficie de la zone inondable sur le tènement}}$$

### Reconstruction à l'identique (article L 111-15 du code de l'urbanisme)

Elle est autorisée, lorsque cette reconstruction concerne un bâtiment détruit par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire sauf si le P.L.U. en dispose autrement, et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

### Ruine

Est qualifiée de ruine une construction ne possédant plus qu'un mur ainsi que la moitié de sa toiture.

## **Surface de plancher**

Article R111-22 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° 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 ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° 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 ;

7° 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 ;

8° 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.

## **Unité foncière**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### Centre bourg, villages et hameaux

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

#### Extraits du rapport de présentation :

La zone UA correspond à la partie ancienne des bourgs, villages et hameaux. Celle-ci présente une forme urbaine spécifique caractérisée par des alignements continus ou discontinus constitués de façades sur rue ou de murs de clôtures.

Le secteur UA1 englobe les tissus bâtis anciens caractérisés par des fronts bâtis avec forte accroche sur rue. En centre bourg, ont pu s'insérer depuis une vingtaine d'année des immeubles d'habitation collectif avec rez-de-chaussée et deux étages. Le règlement conforte cette morphologie urbaine en prévoyant l'implantation des constructions en front de rue ainsi qu'une plus grande hauteur adaptée à la centralité du site, tout en préservant les espaces de cours et de jardins.

Le secteur UA2 englobe un tissu bâti peu dense à dominante ancienne situé sur les coteaux de Villieu ou dans les hameaux, caractérisé par des bâtiments souvent volumineux, dont certains de caractère, agrémentés d'une cour et d'un grand jardin. Leur implantation peut être en retrait ou à l'alignement de la rue. Le règlement vise à pérenniser cette morphologie urbaine spécifique, notamment en évitant la densification pavillonnaire actuelle qui banalise progressivement le quartier.

Le secteur UA3 englobe les noyaux villageois les plus anciens autour de l'église de Villieu ou du château de Loyes. Le règlement doit prendre en compte le caractère très dense de ces tissus bâtis ainsi que la forte imbrication des constructions.

Le secteur UA2 comprend le sous-secteur suivant :

- un secteur UAS2 concerné par un site de protection des milieux naturels.

## SECTION UA 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

### *Règle générale pour les constructions*

**X** Constructions interdites      **O** Constructions soumises à conditions      **V** Constructions autorisées

Destination	Sous-destination	UA1, UA2, UA3	UAs
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	V	O
	Hébergement	V	O
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	V	O
	Restauration	V	O
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	O
	Hébergement hôtelier et touristique	V	O
	Cinéma	V	O
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	O
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	O
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	O
	Salles d'art et de spectacles	V	O
	Equipements sportifs	V	O
	Autres équipements recevant du public	V	O
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	V	O
	Entrepôt	X	X
	Bureau	V	O
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

## **Informations préalables**

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

## **Sous-section UA 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits ou soumis à conditions**

### **1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

>> Dans l'ensemble des secteurs UA, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

>> Sont de plus interdits dans tous les secteurs UA les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des constructions, quelle qu'en soit la destination, à l'exception de celles soumises à conditions en secteur UAs2 en partie 1.1.2
- L'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

### **1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à conditions**

>> Dans l'ensemble des secteurs UA, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Au sein du secteur UAs2 repéré au plan de zonage : les projets sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, le cas échéant après réalisation des mesures environnementales nécessaires.
- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
  - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
  - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

### **Sous-section UA 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

>> Dans le cadre des obligations de mixité sociale applicables à l'ensemble de la zone, tout projet de construction devra respecter les conditions suivantes :

- Pour tout projet portant sur la création d'au moins 3 logements, au moins 35% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux. Sont pris en compte dans la comptabilisation des logements l'ensemble des logements créés à compter de l'approbation du présent PLU au sein d'une *unité foncière\** existante à la date d'approbation du présent PLU, y compris après division du terrain ou d'un logement existant.

>> Le long des linéaires de préservation de l'artisanat et du commerce repérés sur le règlement graphique, en rez-de-chaussée, seuls sont autorisés :

- les changements de destination des locaux à destination future :
  - de restauration,
  - d'artisanat et de commerce de détail,
  - d'activités de services en lien avec l'accueil d'une clientèle.
- les créations des locaux à destination future :
  - de restauration,
  - d'artisanat et de commerce de détail
  - d'activités de services en lien avec l'accueil d'une clientèle.

## **SECTION UA 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section UA 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions\***

#### **2.1.1 – Emprise au sol\***

##### **2.1.1.1 – Dispositions générales**

Le *coefficient d'emprise au sol\** s'apprécie à l'échelle de l'*unité foncière\** classée en zone UA.

>> Le *coefficient d'emprise au sol\** des *constructions\** est fixé à :

- 0,60 maximum en secteur UA2.

### 2.1.1.2 – Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées.

## 2.1.2 – Hauteur\*

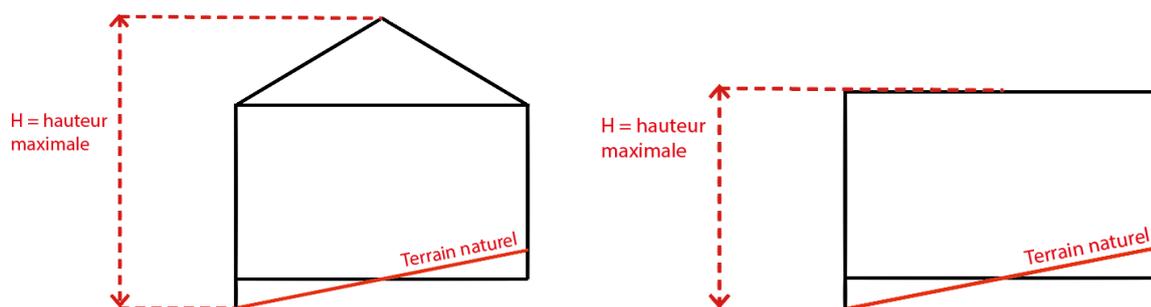
### 2.1.2.1 – Dispositions générales

>> La définition du calcul de la hauteur est la suivante :

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

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1].



Schémas n°1 à valeur illustrative

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

>> Hauteur maximale :

La *hauteur\** maximale des *constructions\** ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout de toit. Elle n'excèdera pas une hauteur de deux étages avec combles.

La hauteur maximale des *annexes\** est de 5 mètres au faîtage ou hors tout.

>> Hauteur minimale :

La *hauteur\** minimale des *constructions\** hors *annexes\** est de deux niveaux, dont le rez-de-chaussée :

- En secteur UA1 au sein de la bande de confortement du front bâti de 20 mètres de largeur matérialisé au règlement graphique par une trame spécifique.
- En secteur UA3.

### 2.1.2.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.2.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux règles de hauteur définies en sous-section 2.1.2.1.
- En cas d'*extension\** d'une *construction\** non conforme aux règles de hauteur mentionnées ci-dessus, la hauteur de la *construction* en extension\* peut s'aligner sur la hauteur du *bâtiment\** existant.
- Les règles de hauteur minimale ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées.

### **2.1.3 – Implantation des *constructions\** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques\****

#### **2.1.3.1 – Dispositions générales**

>> Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

- En secteur UA1 :
  - Au sein de la bande de confortement du front bâti de 20 mètres de large matérialisée au règlement graphique par une trame spécifique : les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines de 2 mètres maximum. De plus, les *constructions\** seront implantées de manière à éviter que les pignons soient en vue directe depuis la rue principale.
  - Au-delà de la bande de confortement du front bâti matérialisée au règlement graphique par une trame spécifique : les constructions s'implanteront à 28 mètres de la voie
- En secteur UA2 :
  - les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines de 2 mètres maximum.
  - Un retrait plus important est admis sous réserve de maintenir un alignement par rapport à la rue par le biais d'un mur de clôture s'harmonisant tant par son aspect extérieur que par ses caractéristiques constructives avec les murs traditionnels présents dans le secteur.
- En secteur UA3 :
  - les constructions s'implanteront à l'alignement de la voie ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines de 2 mètres maximum.

>>Le portail doit être implanté à l'*alignement\** de la *limite d'emprise de la voie et de l'emprise publique\**. Il aura un dispositif d'ouverture et de fermeture automatisé.

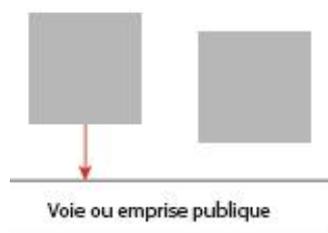
#### **2.1.3.2 – Dispositions particulières**

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

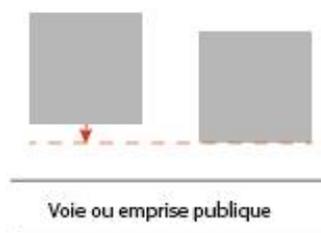
- Une implantation différente pourra être imposée afin que la construction s'insère dans un front bâti constitué.
- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées, ne sont pas soumises aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1.
- Les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle, conformément aux indications données par les schémas ci-dessous :

## Schémas d'implantation conforme avec le règlement

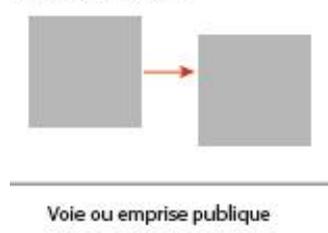
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



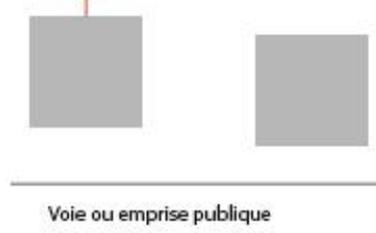
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



C : la construction s'étend de manière à créer une continuité avec la construction voisine



D : la construction s'étend du côté opposé à la voie ou à la limite d'emprise publique



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

#### 2.1.4.1 – Dispositions générales

>> Les constructions doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux *constructions\** *contiguës\** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de *constructions\** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

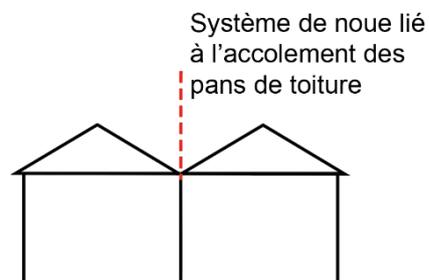
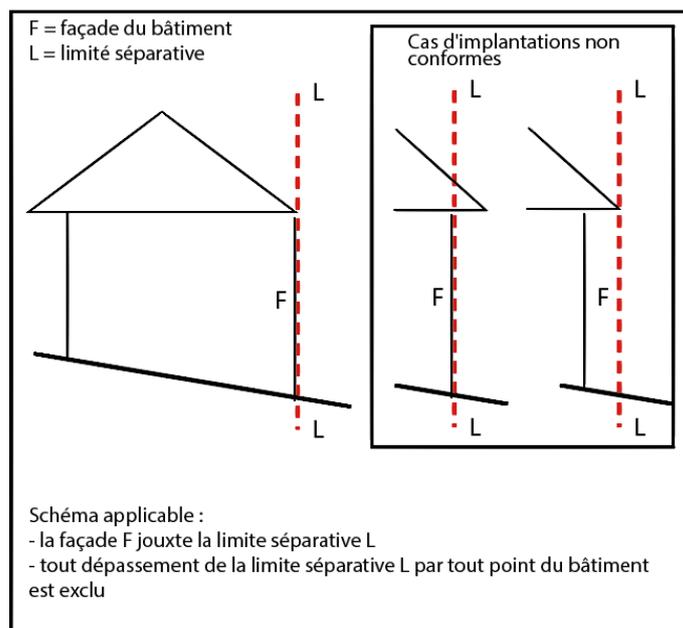


Schéma à valeur illustrative

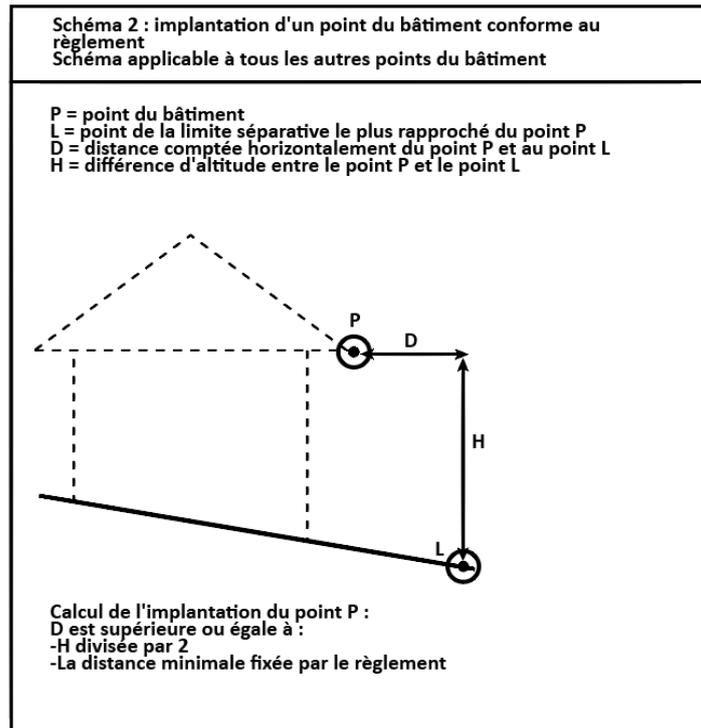
- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu [voir schéma ci-dessous].



*Schéma à valeur illustrative*

>> Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

- En secteur UA1 :
  - Au sein de la bande de confortement du front bâti de 20 mètres de large matérialisée au règlement graphique par une trame spécifique :
    - la construction à édifier sera implantée de manière à ce qu'une ou plusieurs de ses façades jouxent la limite séparative.
    - Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points [voir schéma ci-dessous] sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
  - Au-delà de la bande de confortement du front bâti matérialisée au règlement graphique par une trame spécifique :
    - soit la construction jouxte la limite séparative.
    - Soit dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points [voir schéma ci-dessous] sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En secteur UA2 :
  - soit la construction jouxte la limite séparative.
  - Soit dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points [voir schéma ci-dessous] sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En secteur UA3 :
  - la construction à édifier sera implantée de manière à ce qu'une ou plusieurs de ses façades jouxent la limite séparative.
  - Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points [voir schéma ci-dessous] sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



### 2.1.4.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.4.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées ne sont pas soumis aux dispositions énoncées dans la sous-section 2.1.4.1.
- Sont admis les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

### 2.1.5 – Implantation des *constructions\** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### 2.1.5.1 – Dispositions générales

>> Les constructions doivent être implantées au sein d'une même propriété selon les modalités suivantes :

- en secteur UA2, la distance minimale entre *constructions\** non *contigües\** hors *annexes\** sera de 3 mètres minimum.

#### 2.1.5.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.5.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.
- Les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.5.1.

- Sont admis les *extensions\**, le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

## **Sous-section UA 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1 – Dispositions générales**

>> Les *constructions\** et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions\** d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Par ailleurs, tout travaux réalisés sur une *construction\* existante\**, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction\**.

>> Les *constructions\** nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des *constructions\** avoisinantes, notamment :

- de la composition des *façades\** limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures et de leur polychromie,
- de l'alignement et de l'*épannelage\**.

>> Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture.

>> En ce qui concerne les bâtiments anciens existants : les travaux qui y sont effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt : par l'aspect extérieur des matériaux employés et le choix des coloris, ils reprendront les caractéristiques du bâtiment existant afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux. Il convient de se reporter au « Cahier de recommandations architecturales » annexé au rapport de présentation du présent dossier de PLU.

>> Concernant les éléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.

>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

### **2.2.2 – Dispositions particulières**

#### **2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture**

>> Les *constructions\** présenteront une simplicité de volume et leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

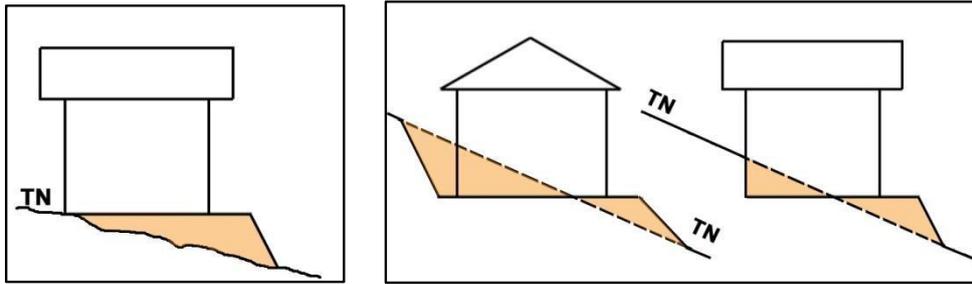


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter

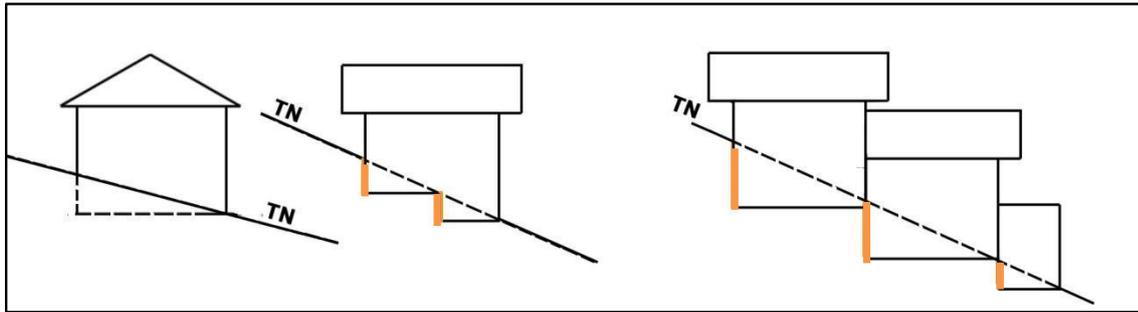


Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier

>> les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

### 2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

>> Les *façades\** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade\** principale.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

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

### 2.2.2.3 – Façades\*

>> Les percements sont à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la *façade\**. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

>> La *façade\** doit présenter une unité en terme de traitement.

>> Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.

>> Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en *façade\** du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc..).

>> Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

### 2.2.2.4 – Toiture

>> Les matériaux de couverture respecteront par leur aspect, leur texture et leurs teintes le nuancier communal annexé au présent règlement.

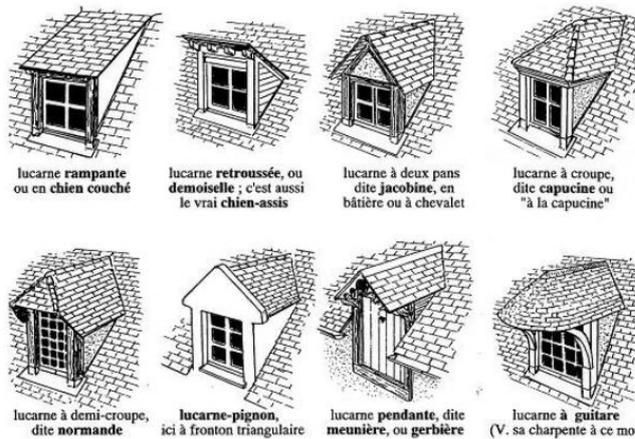
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment.

>> La partie de la construction la plus haute doit être recouverte d'une toiture de deux à quatre pans. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas le tiers de l'emprise au sol du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti. De plus, les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres.

>> Les ouvertures de toit :

- seront soit des lucarnes traditionnelles de faible dimension et charpentées,
- seront soit des châssis vitrés de même inclinaison que la toiture.



Exemples de lucarnes traditionnelles

### 2.2.2.5 – Equipements techniques

>> Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

>> Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment. En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

>> Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.

>> Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture.

>> Pour les *constructions\** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

### 2.2.2.6 – Annexes\* et autres constructions\*

>> Les bâtiments annexes au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deçà de 20 m<sup>2</sup>, les *annexes\** ne doivent pas s'apparenter à des constructions réalisées

avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

>> Les toitures terrasses sont interdites pour les annexes isolées.

>> Tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

>> Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 mètres.

### **2.2.2.6 – Clôtures**

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives\* latérales ou de fond de parcelle.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie enduit,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

>> Sont interdites les clôtures constituées les films occultants de toute nature type filets verts ou canisses, les fausses haies, les murs en parpaings non enduits. Sont également interdites les clôtures constituées de matériaux non pérennes dans le temps et sans fixation assurée.

## **Sous-section UA 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

### **2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

>> Les bouteilles jumelées, citernes et les aires de stockage à l'air libre de toute nature doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vision directe sur ces espaces depuis le domaine public ou les terrains adjacents.

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m<sup>2</sup>.

### **2.3.2 – Coefficient de biotope**

>> Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de :

- 0,10 en zone UA1.
- 0,30 en zone UA2.

>> Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension mesurée d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Sous-section UA 2.4 – Stationnement**

### **2.4.1 – Véhicules automobiles :**

>> En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

#### **Nombre de places à réaliser :**

>> Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur. En cas de norme a minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement.

>> Toute suppression de places de stationnement devra être compensée par la création d'un nombre équivalent de places de stationnement.

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<b>Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</b>
<b>Logement</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places minimum par logement
<b>Hébergement</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places minimum par logement
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres destinations ou sous-destinations</b>	Selon les besoins de l'opération

>> Dans le cas d'une opération à destination de logement d'au moins 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'au moins 3 logements, il est demandé en supplément la création de places visiteurs selon le ratio suivant : 3 places de stationnement par tranche de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou par tranche de 10 logements.

### **2.4.2 – Stationnement des cycles :**

>> Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION UA 3 – Equipement et réseaux**

### **Sous-section UA 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

>> Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux liés aux services publics (notamment les pompiers), puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement est conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre aisée.

>> En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel.

## **Sous-section UA 3.2 – Desserte par les réseaux**

### **3.2.1 – Alimentation en eau potable**

>> Toute *construction\** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **3.2.2 – Assainissement**

#### **-Eaux usées**

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction\** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions\** est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

#### **-Eaux pluviales**

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> L'évacuation des eaux de piscines devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
  - Perméabilité des sols :
    - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à  $10^{-7}$  mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
    - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à  $10^{-7}$  mètres par seconde et inférieure ou égale à  $10^{-4}$  mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
    - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à  $10^{-4}$  mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.
  
- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
  
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
  
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.
  
- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### **3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion**

>> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

>> Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **3.2.4 – Déploiement de la fibre optique**

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Tissus bâtis en mutation

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

#### Extraits du rapport de présentation :

La zone UB correspond à des tissus bâtis englobant des ensembles d'habitat collectif et des secteurs bâtis destinés à évoluer vers de l'habitat collectif, dans le cadre d'un renforcement du centre bourg de Villieu.

## SECTION UB 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

### *Règle générale pour les constructions*

**X** Constructions interdites

**O** Constructions soumises à conditions

**V** Constructions autorisées

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

## **Informations préalables**

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

## **Sous-section UB 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits ou soumis à conditions**

### **1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

>> Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

>> Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone UB les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des constructions, quelle qu'en soit la destination.
- L'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

### **1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à conditions**

>> Dans l'ensemble de la zone UB, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisilves :
  - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
  - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

### **Sous-section UB 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

>> Dans le cadre des obligations de mixité sociale applicables à l'ensemble de la zone, tout projet de construction devra respecter les conditions suivantes :

- Pour tout projet portant sur la création d'au moins 3 logements, au moins 35% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux. Sont pris en compte dans la comptabilisation des logements l'ensemble des logements créés à compter de l'approbation du présent PLU au sein d'une *unité foncière\** existante à la date d'approbation du présent PLU, y compris après division du terrain ou d'un logement existant.

>> Le long des linéaires de préservation de l'artisanat et du commerce repérés sur le règlement graphique, en rez-de-chaussée, seuls sont autorisés :

- les changements de destination des locaux à destination future :
  - de restauration,
  - d'artisanat et de commerce de détail,
  - d'activités de services en lien avec l'accueil d'une clientèle.
- les créations des locaux à destination future :
  - de restauration,
  - d'artisanat et de commerce de détail
  - d'activités de services en lien avec l'accueil d'une clientèle.

## **SECTION UB 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section UB 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions\***

#### **2.1.1 – Emprise au sol\***

-Non réglementée.

#### **2.1.2 – Hauteur\***

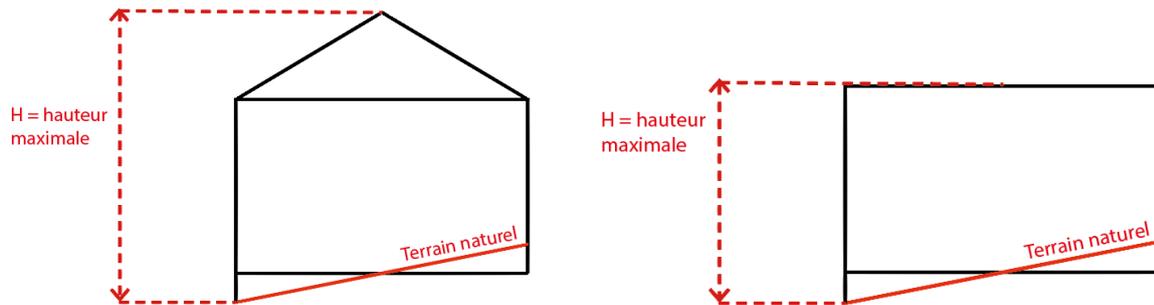
##### **2.1.2.1 – Dispositions générales**

>> La définition du calcul de la hauteur est la suivante :

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

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1].



Schémas n°1 à valeur illustrative

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

>> Hauteur maximale :

La *hauteur\** maximale des *constructions\** ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout. Elle n'excèdera pas une hauteur de deux étages avec combles.

La hauteur maximale des *annexes\** est de 5 mètres au faîtage ou hors tout.

### 2.1.2.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.2.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux règles de hauteur définies en sous-section 2.1.2.1.
- En cas d'*extension\** d'une *construction\** non conforme aux règles de hauteur mentionnées ci-dessus, la hauteur de la *construction* en extension\* peut s'aligner sur la hauteur du *bâtiment\** existant.

## 2.1.3 – Implantation des *constructions\** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques\**

### 2.1.3.1 – Dispositions générales

>> Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement :
  - soit aux voies et emprises publiques. En cas de parcelles desservies par des voies et emprises publiques sur plusieurs côtés, le respect de l'implantation est demandé sur au moins un des côtés,
  - soit à une limite séparative, conformément aux dispositions définies au 2.1.4 de la présente sous-section.

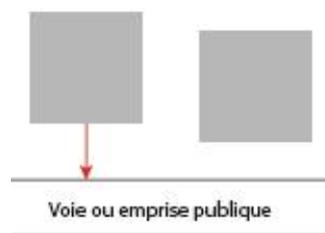
### 2.1.3.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

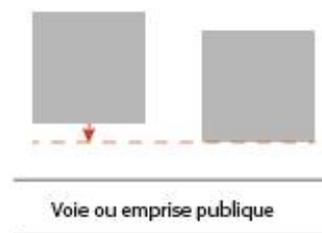
- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle, conformément aux indications données par les schémas ci-dessous :

#### Schémas d'implantation conforme avec le règlement

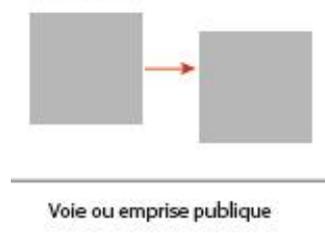
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



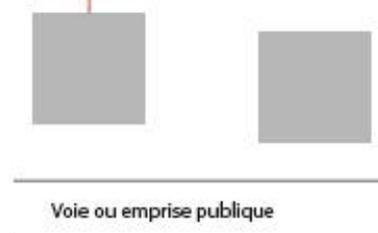
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



C : la construction s'étend de manière à créer une continuité avec la construction voisine



D : la construction s'étend du côté opposé à la voie ou à la limite d'emprise publique



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

#### 2.1.4.1 – Dispositions générales

>> Les constructions doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux *constructions\* contiguës\** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de *constructions\** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

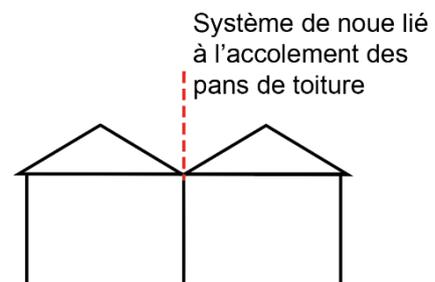
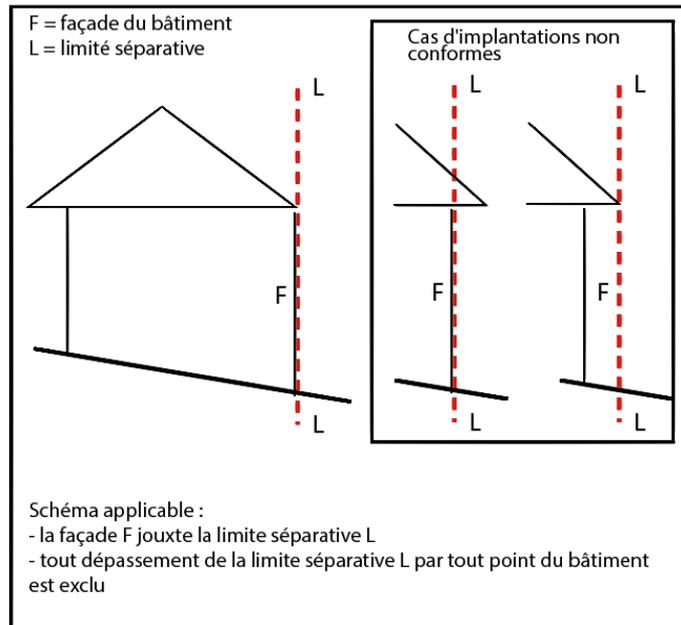


Schéma à valeur illustrative

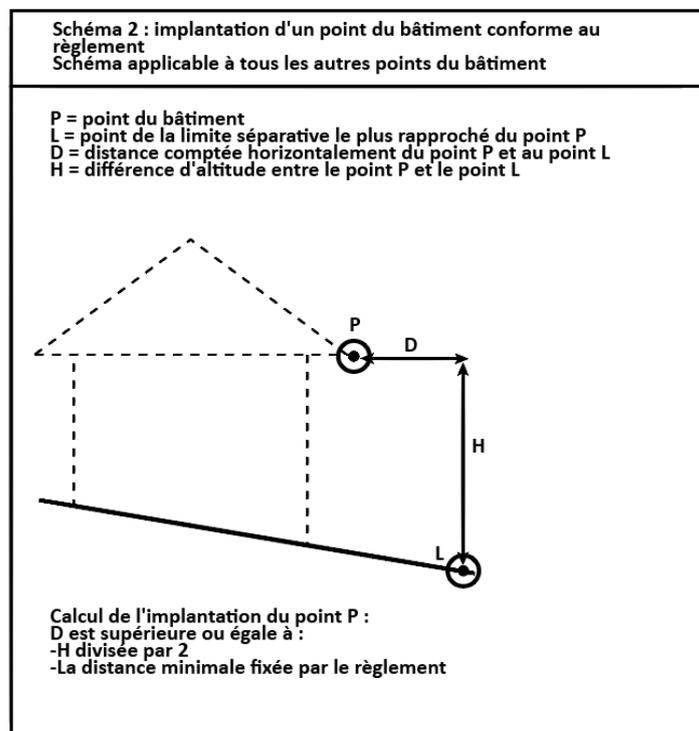
- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu [voir schéma ci-dessous].



*Schéma à valeur illustrative*

>> Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

- soit la construction jouxte la limite séparative.
- Soit dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points [voir schéma ci-dessous] sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



### 2.1.4.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.4.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées ne sont pas soumis aux dispositions énoncées dans la sous-section 2.1.4.1.
- Sont admis les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

## **2.1.5 – Implantation des *constructions\** les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

-Non réglementée.

## **Sous-section UB 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1 – Dispositions générales**

>> Les *constructions\** et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions\** d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Par ailleurs, tout travaux réalisés sur une *construction\* existante\**, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction\**.

>> Les *constructions\** nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des *constructions\** avoisinantes, notamment :

- de la composition des *façades\** limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures et de leur polychromie,
- de l'alignement et de l'*épannelage\**.

>> Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture.

>> En ce qui concerne les bâtiments anciens existants : les travaux qui y sont effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt : par l'aspect extérieur des matériaux employés et le choix des coloris, ils reprendront les caractéristiques du bâtiment existant afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux. Il convient de se reporter au « Cahier de recommandations architecturales » annexé au rapport de présentation du présent dossier de PLU.

>> Concernant les éléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.

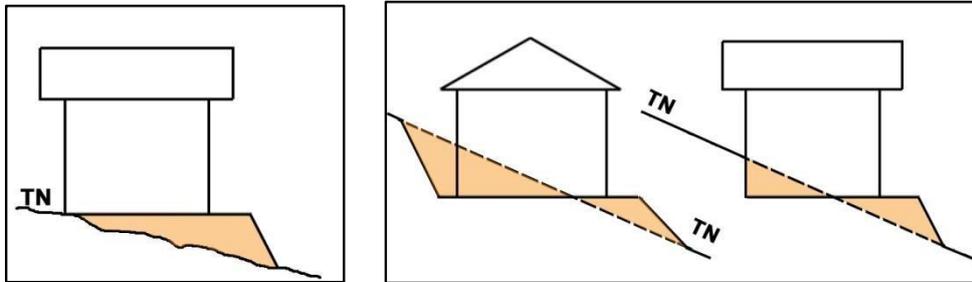
>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

### **2.2.2 – Dispositions particulières**

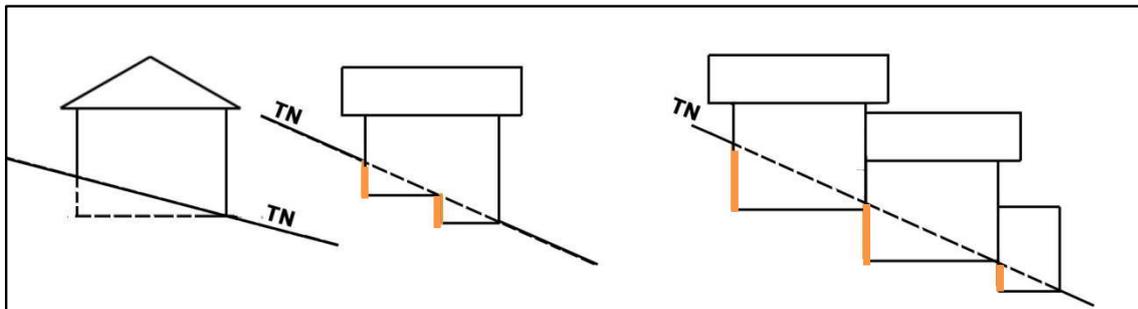
### 2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

>> Les *constructions\** présenteront une simplicité de volume et leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter*



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier*

>> les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

### 2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

>> Les *façades\** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade\** principale.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

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

### 2.2.2.3 – Façades\*

>> Les percements sont à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la *façade\**. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

>> La *façade\** doit présenter une unité en terme de traitement.

>> Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans

un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.

>> Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en *façade\** du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

>> Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

#### 2.2.2.4 – Toiture

>> Les matériaux de couverture respecteront par leur aspect, leur texture et leurs teintes le nuancier communal annexé au présent règlement.

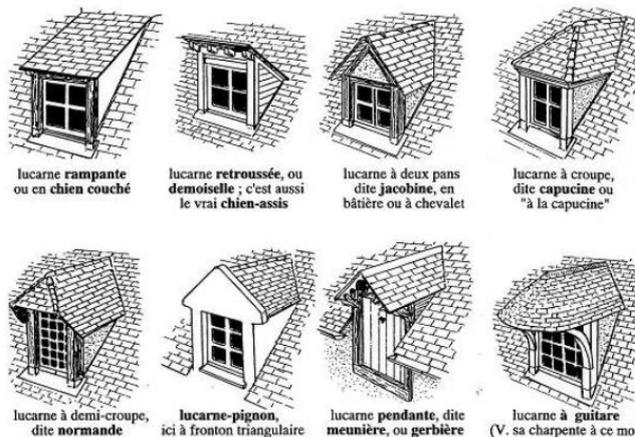
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment.

>> La partie de la construction la plus haute doit être recouverte d'une toiture de deux à quatre pans. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas le tiers de l'emprise au sol du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti. De plus, les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres.

>> Les ouvertures de toit :

- seront soit des lucarnes traditionnelles de faible dimension et charpentées,
- seront soit des châssis vitrés de même inclinaison que la toiture.



Exemples de lucarnes traditionnelles

#### 2.2.2.5 – Equipements techniques

>> Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

>> Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment. En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

>> Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.

>> Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture.

>> Pour les *constructions\** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

#### **2.2.2.6 – Annexes\* et autres constructions\***

>> Les bâtiments annexes au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deçà de 20 m<sup>2</sup>, les *annexes\** ne doivent pas s'apparenter à des constructions réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

>> Les toitures terrasses sont interdites pour les annexes isolées.

>> Tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

>> Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 mètres.

#### **2.2.2.7 – Clôtures**

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives\* latérales ou de fond de parcelle.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie enduit,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

>> Sont interdites les clôtures constituées de panneaux d'occultation préfabriqués en bois, tout produit d'imitation de type faux sapins, les films occultants de toute nature type filets verts ou canisses, les fausses haies, les murs en parpaings non enduits.

### **Sous-section UB 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

#### **2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

>> Les bouteilles jumelées, citernes et les aires de stockage à l'air libre de toute nature doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vision directe sur ces espaces depuis le domaine public ou les terrains adjacents.

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m<sup>2</sup>.

#### **2.3.2 – Coefficient de biotope**

>> Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,30.

>> Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension mesurée d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Sous-section UB 2.4 – Stationnement**

### **2.4.1 – Véhicules automobiles :**

>> En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

#### **Nombre de places à réaliser :**

>> Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur. En cas de norme a minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement.

>> Toute suppression de places de stationnement devra être compensée par la création d'un nombre équivalent de places de stationnement.

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<b>Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</b>
<b>Logement</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places minimum par logement
<b>Hébergement</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places minimum par logement
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres destinations ou sous-destinations</b>	Selon les besoins de l'opération

>> Dans le cas d'une opération à destination de logement d'au moins 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'au moins 3 logements, il est demandé en supplément la création de places visiteurs selon le ratio suivant : 3 places de stationnement par tranche de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou par tranche de 10 logements.

### **2.4.2 – Stationnement des cycles :**

>> Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION UB 3 – Equipement et réseaux**

### **Sous-section UB 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

>> En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel.

## **Sous-section UB 3.2 – Desserte par les réseaux**

### **3.2.1 – Alimentation en eau potable**

>> Toute *construction\** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **3.2.2 – Assainissement**

#### **-Eaux usées**

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction\** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions\** est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

#### **-Eaux pluviales**

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> L'évacuation des eaux de piscines devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tenements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
  - Perméabilité des sols :
    - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à  $10^{-7}$  mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
    - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à  $10^{-7}$  mètres par seconde et inférieure ou égale à  $10^{-4}$  mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
    - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à  $10^{-4}$  mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.
  
- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
  
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
  
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.
  
- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### **3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion**

>> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

>> Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **3.2.4 – Déploiement de la fibre optique**

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC Secteurs pavillonnaires à évolution limitée

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

#### Extraits du rapport de présentation :

La zone UC correspond à des tissus pavillonnaires à dominante d'habitat individuel réalisés au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'ensemble types lotissement ou permis de construire groupé. En raison de leur localisation en retrait des espaces centraux du bourg, ou de leur appartenance à un périmètre déjà aménagé, ces tissus bâtis sont peu adaptés à une densification significative.

La zone UC comprend le secteur suivant :

- un secteur UCs concerné par un site de protection des milieux naturels.

La zone UC comprend :

- un secteur UCpr situé en périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable.

## SECTION UC 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

### *Règle générale pour les constructions*

**X** Constructions interdites

**O** Constructions soumises à conditions

**V** Constructions autorisées

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

## **Informations préalables**

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

## **Sous-section UC 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits ou soumis à conditions**

### **1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

>> Dans l'ensemble des secteurs UC, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

>> Sont de plus interdits dans tous les secteurs UC les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des constructions, quelle qu'en soit la destination, à l'exception de celles soumises à conditions en secteur UCs en partie 1.1.2.
- L'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

>> Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable dit « Puits de Mollon », les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Dans le secteur UCpr :
  - la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local occupé par des animaux.
  - Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel.
  - Tous dépôts, installations ou activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.

- Les puits d'infiltration, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert.
- Le fonçage de nouveaux puits.
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale, tous dépôts de matières usées ou dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux.
- L'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées individuels et collectifs
- L'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées brutes ou après traitement, à l'exception des canalisations étanches nécessaires à l'évacuation des eaux usées des parcelles.
- L'installation de canalisations, de réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques et notamment les nouvelles installations de stockage d'hydrocarbures pour les installations de chauffage des habitations (à l'exception des canalisations enterrées et des cuves de gaz naturel utilisées pour le chauffage des habitations).
- Les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matières fermentescibles
- La mise en place d'abreuvoirs et de mangeoires à moins de 50 mètres du périmètre de protection immédiate.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes.
- Les cimetières.

### **1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à conditions**

>> Dans l'ensemble des secteurs UC, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Au sein du secteur UCs repéré au plan de zonage : les projets sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, le cas échéant après réalisation des mesures environnementales nécessaires.
- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
  - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
  - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

### **Sous-section UC 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

>> Dans le cadre des obligations de mixité sociale applicables à l'ensemble de la zone, tout projet de construction devra respecter les conditions suivantes :

- Pour tout projet portant sur la création d'au moins 3 logements, au moins 35% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux. Sont pris en

compte dans la comptabilisation des logements l'ensemble des logements créés à compter de l'approbation du présent PLU au sein d'une *unité foncière\** existante à la date d'approbation du présent PLU, y compris après division du terrain ou d'un logement existant.

## **SECTION UC 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section UC 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions\***

Il est fait opposition à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

#### **2.1.1 – Emprise au sol\***

##### **2.1.1.1 – Dispositions générales**

Le *coefficient d'emprise au sol\** s'apprécie à l'échelle de l'*unité foncière\** classée en zone UC.

>> Le *coefficient d'emprise au sol\** des constructions\* est fixé à 0,50 maximum.

##### **2.1.1.2 – Dispositions particulières**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions\* autorisées.

#### **2.1.2 – Hauteur\***

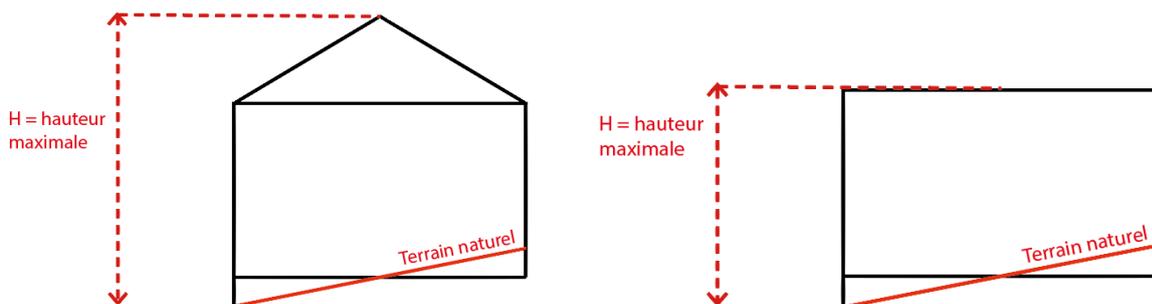
##### **2.1.2.1 – Dispositions générales**

>> La définition du calcul de la hauteur est la suivante :

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

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1].



*Schémas n°1 à valeur illustrative*

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

>> Hauteur maximale :

La *hauteur\** maximale des *constructions\** ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toit. Elle n'excèdera pas une hauteur de d'un étage avec combles.

La hauteur maximale des *annexes\** est de 5 mètres au faîtage ou hors tout.

### **2.1.2.2 – Dispositions particulières**

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.2.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux règles de hauteur définies en sous-section 2.1.2.1.
- En cas d'*extension\** d'une *construction\** non conforme aux règles de hauteur mentionnées ci-dessus, la hauteur de la *construction* en extension\* peut s'aligner sur la hauteur du *bâtiment\** existant.

## **2.1.3 – Implantation des *constructions\** par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques\***

### **2.1.3.1 – Dispositions générales**

>> Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement :
  - soit aux voies et emprises publiques. En cas de parcelles desservies par des voies et emprises publiques sur plusieurs côtés, le respect de l'implantation est demandé sur au moins un des côtés,
  - soit à une limite séparative, conformément aux dispositions définies au 2.1.4 de la présente sous-section.
- De plus, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques avec un retrait :
  - de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.
  - De 8 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise lorsque l'implantation à 8 mètres par rapport à une des limites séparatives demandée en sous-section 2.1.4 n'est pas possible.

>> Les règles d'implantation du portail sont les suivantes :

- Le portail doit être implanté à l'*alignement\** de la *limite d'emprise de la voie et de l'emprise publique\** ou en retrait d'au moins 5 mètres.
- Dès lors que le portail est implanté à l'*alignement\** de la *limite d'emprise de la voie et de l'emprise publique\**, il aura un dispositif d'ouverture et de fermeture automatisé.

### **2.1.3.2 – Dispositions particulières**

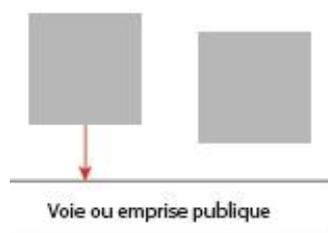
>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées, ne sont pas soumises aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1.

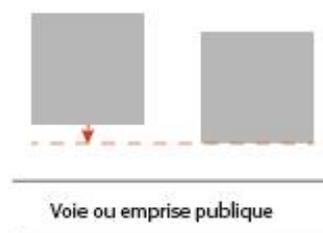
- Les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle, conformément aux indications données par les schémas ci-dessous :

#### Schémas d'implantation conforme avec le règlement

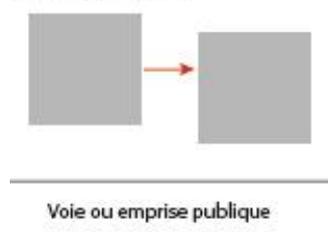
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



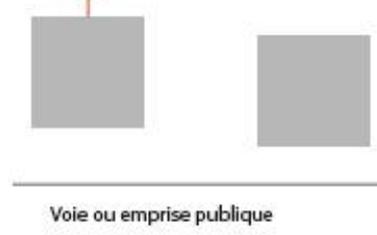
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



C : la construction s'étend de manière à créer une continuité avec la construction voisine



D : la construction s'étend du côté opposé à la voie ou à la limite d'emprise publique



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

#### 2.1.4.1 – Dispositions générales

>> Les constructions doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux *constructions\* contiguës\** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de *constructions\** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

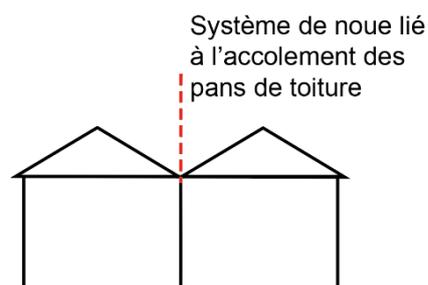


Schéma à valeur illustrative

- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu [voir schéma ci-dessous].

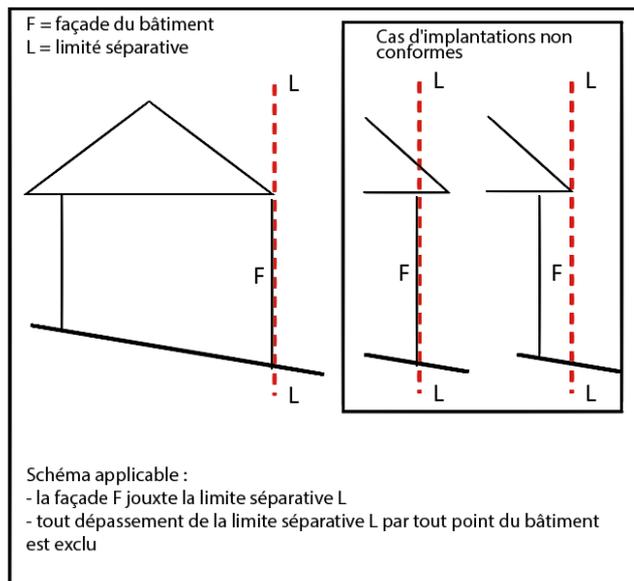


Schéma à valeur illustrative

>> Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

- à une distance de 8 mètres minimum par rapport à une limite de *fonds de terrain*\*. Toutefois, afin d'optimiser au mieux l'exposition des façades ou l'utilisation des espaces privatifs, ce retrait pourra être recherché par rapport à une autre limite séparative, ou à défaut par rapport à la limite d'emprise de la voie conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4.1. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni à l'extension des constructions existantes.
- En ce qui concerne les autres limites de propriété, l'implantation des constructions est autorisée :
  - Soit sur les limites séparatives\*. Lorsque les constructions ne sont pas accolées de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur à l'égout de toiture de la construction sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres dans une profondeur de 5 mètres et la longueur de la façade de la construction sur la limite séparative est inférieure à 6 mètres.
  - Soit en retrait des limites séparatives dans les conditions suivantes : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres en cas de construction de plain pied et à 5 mètres à partir du premier étage.

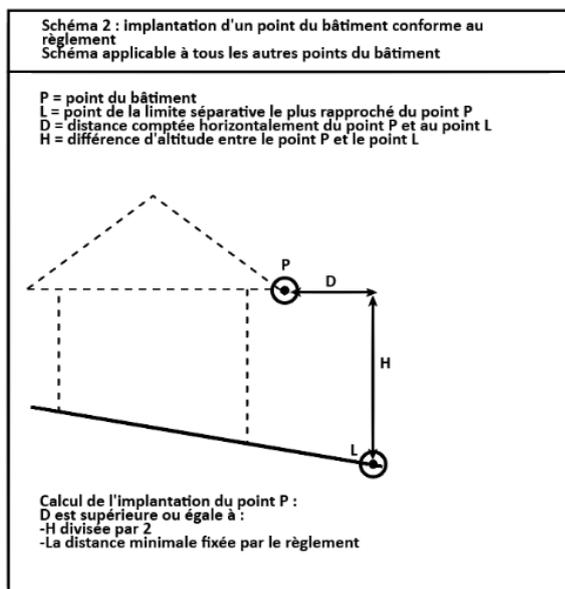


Schéma à valeur illustrative

### 2.1.4.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.4.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées ne sont pas soumis aux dispositions énoncées dans la sous-section 2.1.4.1.
- Sont admis les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

### 2.1.5 – Implantation des *constructions\** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### 2.1.5.1 – Dispositions générales

>> Les constructions doivent être implantées au sein d'une même propriété selon les modalités suivantes :

- la distance minimale entre *constructions\** non *contigües\** hors *annexes\** sera de 6 mètres minimum en cas de construction de plain pied et de 10 mètres à partir du premier étage d'une des constructions.

#### 2.1.5.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.5.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- Les encorbellements, saillies de toitures, balcons, escaliers extérieurs non fermés ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de profondeur.
- Les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.5.1.
- Sont admis les *extensions\**, le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

## Sous-section UC 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 – Dispositions générales

>> Les *constructions\** et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions\** d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Par ailleurs, tout travaux réalisés sur une *construction\* existante\**, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction\**.

>> Les *constructions\** nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des *constructions\** avoisinantes, notamment :

- de la composition des *façades\** limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures et de leur polychromie,
- de l'alignement et de l'*épannelage\**.

>> Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture.

>> En ce qui concerne les bâtiments anciens existants : les travaux qui y sont effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt : par l'aspect extérieur des matériaux employés et le choix des coloris, ils reprendront les caractéristiques du bâtiment existant afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux. Il convient de se reporter au « Cahier de recommandations architecturales » annexé au rapport de présentation du présent dossier de PLU.

>> Concernant les éléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.

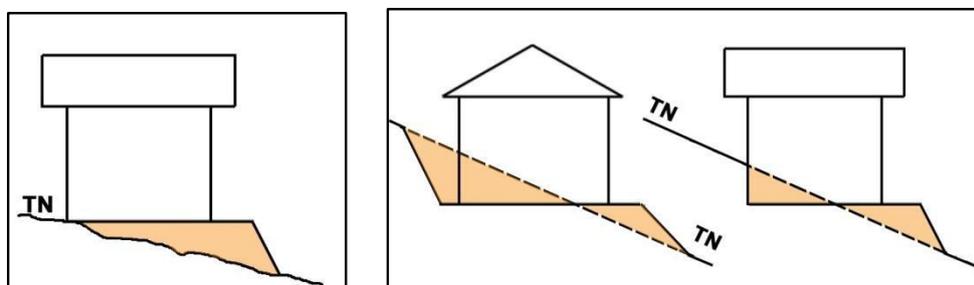
>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

## 2.2.2 – Dispositions particulières

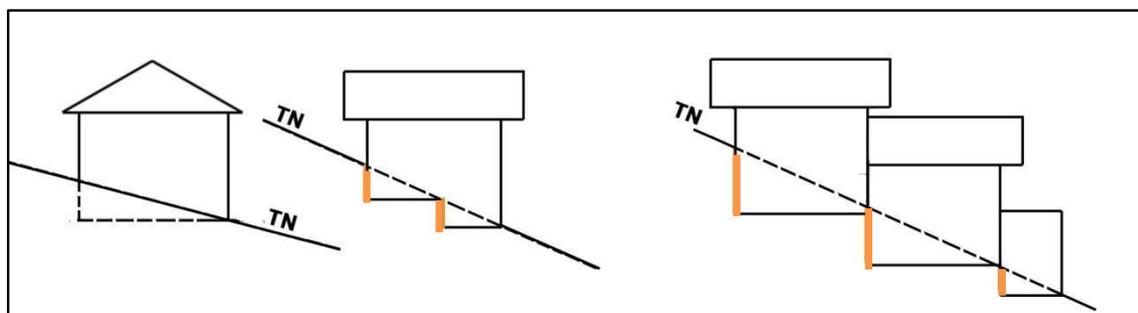
### 2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

>> Les *constructions\** présenteront une simplicité de volume et leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter*



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier*

>> les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

### **2.2.2.2 – Matériaux, couleurs**

>> Les *façades\** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade\** principale.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

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

### **2.2.2.3 – Façades\***

>> Les percements sont à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la *façade\**. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

>> La *façade\** doit présenter une unité en terme de traitement.

>> Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.

>> Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en *façade\** du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

>> Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

### **2.2.2.4 – Toiture**

>> Les matériaux de couverture respecteront par leur aspect, leur texture et leurs teintes le nuancier communal annexé au présent règlement.

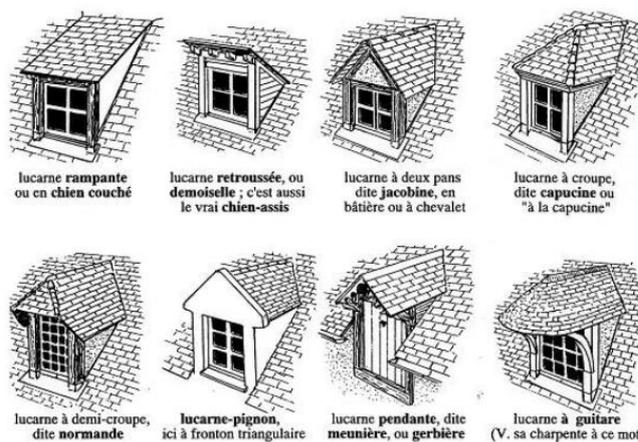
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment.

>> La partie de la construction la plus haute doit être recouverte d'une toiture de deux à quatre pans. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas le tiers de l'emprise au sol du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti. De plus, les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres.

>> Les ouvertures de toit :

- seront soit des lucarnes traditionnelles de faible dimension et charpentées,
- seront soit des châssis vitrés de même inclinaison que la toiture.



Exemples de lucarnes traditionnelles

### 2.2.2.5 – Equipements techniques

>> Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

>> Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment. En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

>> Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.

>> Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture.

>> Pour les *constructions\** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

### 2.2.2.5 – Annexes\* et autres constructions\*

>> Les bâtiments annexes au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deça de 20 m<sup>2</sup>, les *annexes\** ne doivent pas s'apparenter à des constructions réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

>> Les toitures terrasses sont interdites pour les annexes isolées.

>> Tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

>> Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 mètres.

### 2.2.2.6 – Clôtures

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives\* latérales ou de fond de parcelle.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie enduit,

- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

>> Sont interdites les clôtures constituées de panneaux d'occultation préfabriqués en bois, tout produit d'imitation de type faux sapins, les films occultants de toute nature type filets verts ou canisses, les fausses haies, les murs en parpaings non enduits.

## **Sous-section UC 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

### **2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

>> Les bouteilles jumelées, citernes et les aires de stockage à l'air libre de toute nature doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vision directe sur ces espaces depuis le domaine public ou les terrains adjacents.

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m<sup>2</sup>.

### **2.3.2 – Coefficient de biotope**

>> Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,50.

>> Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension mesurée d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Sous-section UC 2.4 – Stationnement**

### **2.4.1 – Véhicules automobiles :**

>> En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

#### **Nombre de places à réaliser :**

>> Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur. En cas de norme a minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement.

>> Toute suppression de places de stationnement devra être compensée par la création d'un nombre équivalent de places de stationnement.

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<b>Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</b>
<b>Logement</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places minimum par logement

<b>Hébergement</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places minimum par logement
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres destinations ou sous-destinations</b>	Selon les besoins de l'opération

>> Dans le cas d'une opération à destination de logement d'au moins 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'au moins 3 logements, il est demandé en supplément la création de places visiteurs selon le ratio suivant : 3 places de stationnement par tranche de 700 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou par tranche de 10 logements.

#### **2.4.2 – Stationnement des cycles :**

>> Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION UC 3 – Equipement et réseaux**

### **Sous-section UC 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

>> Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux liés aux services publics (notamment les pompiers), puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement est conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre aisée.

>> En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel.

### **Sous-section UC 3.2 – Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1 – Alimentation en eau potable**

>> Toute *construction\** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **3.2.2 – Assainissement**

>> Au sein des périmètres de protection des captages dits « Puit de Mollon » et « Puit de Villieu », sont interdits :

- Dans le secteur UCpr :
  - tous rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, notamment matières de vidange, lisiers, eaux usées domestiques, huiles et lubrifiants.

#### **-Eaux usées**

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction*\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions*\* est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

## **-Eaux pluviales**

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> L'évacuation des eaux de piscines devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
  - Perméabilité des sols :
    - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
    - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde et inférieure ou égale à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
    - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.

- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.
- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### **3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion**

>> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

>> Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **3.2.4 – Déploiement de la fibre optique**

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

## CHAPITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

#### Equipements collectifs

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

#### Extraits du rapport de présentation :

La zone UE couvre les principaux secteurs d'équipements collectifs, qu'ils soient à vocation scolaire, sportive ou socio-culturelle. Il s'agit généralement d'espaces artificialisés mais faiblement bâtis, comportant de larges surfaces libres de constructions. Ceux-ci peuvent être aménagés en espaces verts, en terrains de sports ou à fonction récréative, ou être utilisés pour répondre aux besoins de stationnement. Cette zone n'est pas destinée à accueillir des activités économiques ou des programmes d'habitation.

## SECTION UE 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

### *Règle générale pour les constructions*

**X** Constructions interdites

**O** Constructions soumises à conditions

**V** Constructions autorisées

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

## **Informations préalables**

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

## **Sous-section UE 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits ou soumis à conditions**

### **1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

>> Dans l'ensemble de la zone UE, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées au commerce et aux activités de service.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

>> Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone UE les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des constructions, quelle qu'en soit la destination.
- L'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

### **1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à conditions**

>> Dans l'ensemble de la zone UE, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisilves :
  - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
  - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

### **Sous-section UE 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## **SECTION UE 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section UE 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions\***

Non réglementées.

### **Sous-section UE 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

>> Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les ravalements et les modifications de façade sont soumis à la même obligation.

>> Les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

>> Les toitures terrasses sont autorisées à condition de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

>> Concernant les éléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.

### **Sous-section UE 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

### **2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs**

>> Les bouteilles jumelées, citernes et les aires de stockage à l’air libre de toute nature doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d’occulter la vision directe sur ces espaces depuis le domaine public ou les terrains adjacents.

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d’un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre et de surfaces d’arbustes ou de baliveaux d’une densité de 1 à 2 par m<sup>2</sup>.

### **Sous-section UE 2.4 – Stationnement**

Non réglementé.

## **SECTION UE 3 – Equipement et réseaux**

### **Sous-section UE 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

>> Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux liés aux services publics (notamment les pompiers), puissent faire demi-tour. L’aménagement de l’aire de retournement est conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre aisée.

### **Sous-section UE 3.2 – Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1 – Alimentation en eau potable**

>> Toute *construction\** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **3.2.2 – Assainissement**

##### **-Eaux usées**

>> En zone dite d’assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction\** occasionnant des rejets d’eaux usées doit être raccordée au réseau public d’assainissement d’eaux usées par un dispositif d’évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d’un collecteur, le raccordement des *constructions\** est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l’attente d’une desserte par un réseau d’assainissement, le particulier doit disposer d’un système d’assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

## **-Eaux pluviales**

>> Les dispositions relatives aux eaux pluviales qui suivent ne concernent pas les constructions modulaires provisoires.

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> L'évacuation des eaux de piscines devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
  - Perméabilité des sols :
    - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
    - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde et inférieure ou égale à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
    - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.
- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.

- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.
- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### **3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion**

-Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

-Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **3.2.5 – Déploiement de la fibre optique**

-Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

## **CHAPITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI**

#### **Zone économique**

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

Extraits du rapport de présentation :

La zone UI couvre les espaces à vocation économique, notamment pour des activités peu adaptées à un environnement résidentiel. La vocation de la zone UI est d'être complémentaire plutôt que concurrente pour les activités susceptibles de s'implanter dans un environnement urbain plus mixte.

## SECTION UI 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

### *Règle générale pour les constructions*

**X** Constructions interdites

**O** Constructions soumises à conditions

**V** Constructions autorisées

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

## **Informations préalables**

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

## **Sous-section UI 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits ou soumis à conditions**

### **1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

>> Dans le secteur UI, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées au logement.
- Les constructions destinées à l'hébergement.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail.
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions destinées au cinéma.
- Les constructions à destination de centre de congrès et d'exposition.
- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception de celles qui sont autorisées en sous-section 1.2.
- Les constructions à destination d'entrepôt.

>> Sont de plus interdits dans l'ensemble des secteurs UI les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des constructions, quelle qu'en soit la destination.
- L'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

### **1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à conditions**

>> Dans l'ensemble des secteurs UI, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
  - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
  - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

## **Sous-section UI 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

## **SECTION UI 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section UI 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions\***

#### **2.1.1 – Emprise au sol\***

##### **2.1.1.1 – Dispositions générales**

Le *coefficient d'emprise au sol\** s'apprécie à l'échelle de l'*unité foncière\** classée en zone UI.

>> Le *coefficient d'emprise au sol\** des constructions\* est fixé à :

- 0,70 maximum.

>> De plus, les règles suivantes d'emprise au sol s'appliquent :

- Les surfaces de logement liées au gardiennage des entreprises seront intégrées à l'enveloppe du bâtiment principal et réduites à une emprise maximale de 30 m<sup>2</sup>.
- Les surfaces de show-room des entreprises seront limitées à 200 m<sup>2</sup>.

##### **2.1.1.2 – Dispositions particulières**

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.1.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions\* autorisées ne sont pas soumises aux règles énoncées en sous-section 2.1.1.1.

- Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante.

## 2.1.2 – Hauteur\*

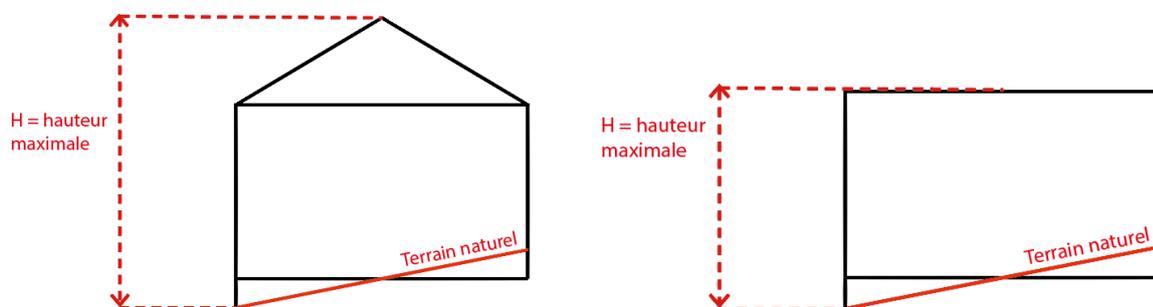
### 2.1.2.1 – Dispositions générales

>> La définition du calcul de la hauteur est la suivante :

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

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1].



Schémas n°1 à valeur illustrative

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

>> Hauteur maximale :

La hauteur\* maximale des constructions\* ne devra pas excéder 15 mètres. Cette hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres lorsqu'il s'agit de la limite de la zone.

### 2.1.2.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.2.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour des extensions\* ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de constructions\* existantes\* à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle. Des hauteurs différentes de celles fixées par la présente sous-section sont admises pour des aménagements et changements de destination dans le clos des murs de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

## 2.1.3 – Implantation des constructions\* par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques\*

### 2.1.3.1 – Dispositions générales

>> Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

### 2.1.3.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées, ne sont pas soumises aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1.
- Les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

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

### 2.1.4.1 – Dispositions générales

>> Les constructions doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux *constructions\* contiguës\** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de *constructions\** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

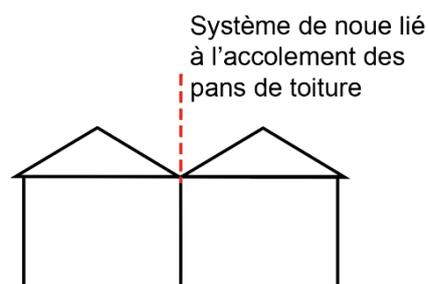


Schéma à valeur illustrative

- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu [voir schéma ci-dessous].

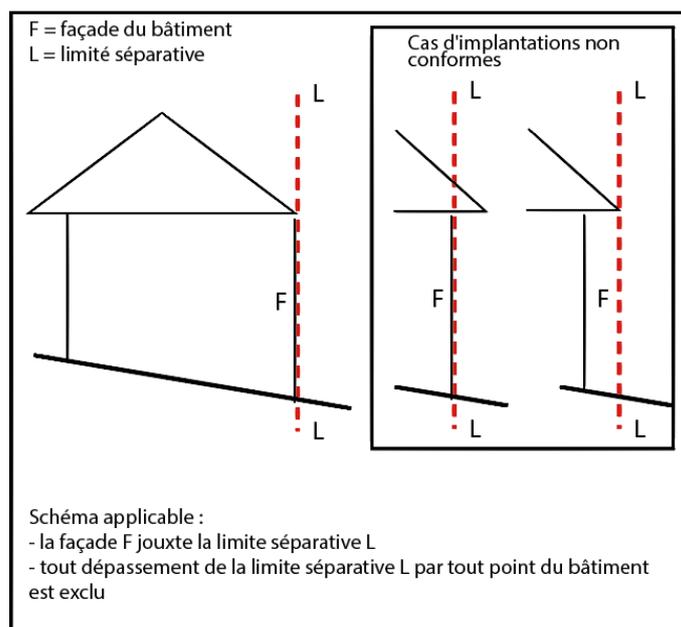


Schéma à valeur illustrative

>> Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

- soit la construction jouxte la limite séparative.
- Soit dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points [voir schéma ci-dessous] sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

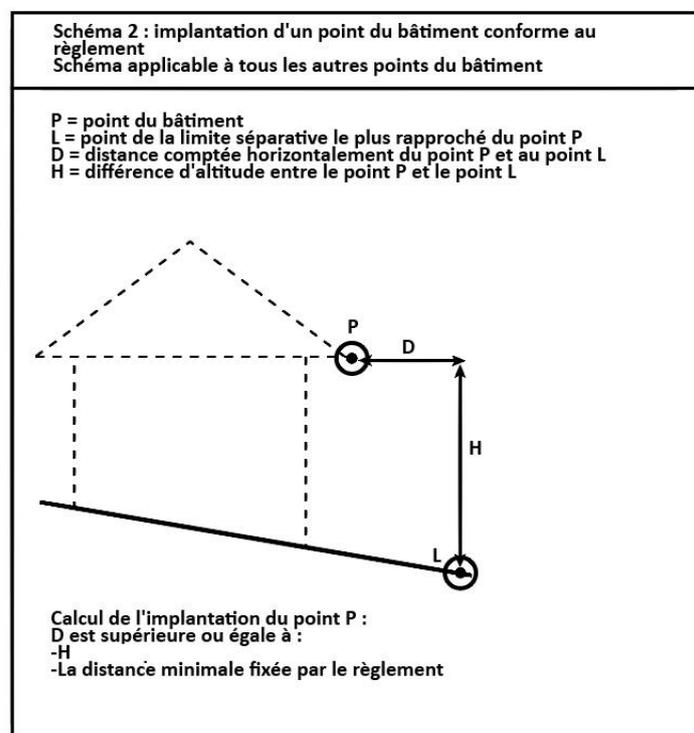


Schéma à valeur illustrative

>> De plus, les annexes construites sur limites dont la largeur est inférieure ou égale à 2 mètres auront une longueur maximale de 5 mètres.

#### 2.1.4.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.4.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées ne sont pas soumis aux dispositions énoncées dans la sous-section 2.1.4.1.
- Sont admis les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

#### 2.1.5 – Implantation des *constructions\** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## **Sous-section UI 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1 – Dispositions générales**

>> Les *constructions*\* et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions*\* d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain.

>> Concernant les éléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.

>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

### **2.2.2 – Dispositions particulières**

#### **2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture**

>> Les volumes devront être soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble.

>> L'aspect extérieur et les volumétries doivent être justifiés par les nécessités fonctionnelles liées à l'activité. Notamment, les bâtiments ne doivent pas s'apparenter à des habitations et les surfaces dédiées au gardiennage doivent être réduites au strict minimum et intégrées au bâtiment d'activités.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 0,50 mètres en remblai et en déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

>> Les petits volumes sont à traiter avec simplicité et devront être intégrés aux bâtiments, ou accolés au volume avec une hauteur différente en conservant l'homogénéité de l'ensemble. Les annexes seront édifiées en harmonie avec le bâtiment principal, par identité de matériaux ou de dessin des ouvertures. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements de façades et des ouvertures.

>> Les enseignes, de forme rectangulaire ou carrée, ne pourront être positionnées que sur la façade principale du bâtiment ou intégrées à l'architecture. Les enseignes devront se limiter à la raison sociale, objet social et au logo de l'acquéreur, à l'exclusion de tout autre message (publicité, détail des prestations, coordonnées...). Tout panneau, pré-enseigne, enseigne supplémentaire ou publicité de quelque sorte que ce soit dans l'emprise publique ou le long des axes routiers est interdit, sauf nécessité justifiée. Elles ne devront pas dépasser la ligne d'acrotère, ni observer de décroché, de débord ou de relief par rapport à la façade. La dimension maximale des enseignes sera : 1/5 de la hauteur et 1/3 de la longueur de la façade.

#### **2.2.2.2 – Toiture**

>> Les toitures terrasses sont autorisées à condition de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux. Les couvertures ne doivent pas être visibles depuis le sol. Les couvertures présentant l'aspect de tuiles ne sont pas autorisées.

>> Les éléments techniques (machineries, extracteurs, cheminées, ventouses, paraboles, lignes de vie...) sont intégrés à l'architecture générale de la toiture. Les éclairages zénithaux et les désenfumages seront de formes simples.

>> Les acrotères, réalisés dans le même matériau que la façade, devront masquer les pentes de toiture, ainsi que les éléments techniques.

>> Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas dans le cadre d'une solarisation des toitures.

### **2.2.2.3 – Façades\***

>> L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et l'emploi de métal non traité en bardage sont interdits. Ainsi, aucun parpaing brut apparent ne sera accepté sans l'application d'enduits de surface présentant un aspect lisse. Les enduits et revêtements plastiques sont interdits.

>> Les façades devront comporter trois couleurs au plus. Les effets comme les bariolages et les sur-lignages des volumes sont à éviter. L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peinture de façade. Certains éléments du bâtiment tels que les bureaux pourront cependant être masqués par des teintes différentes.

>> Les grilles de ventilation, chéneaux, chutes eaux pluviales et autres détails techniques visibles en façades seront intégrés à l'ensemble de la construction : couleur en rapport avec le bardage, capotage éventuel des eaux pluviales, ...

### **2.2.2.4 – Equipements techniques**

>> Les installations techniques (transformateurs, groupes froids...) seront soit intégrés au volume des bâtiments, soit édifiés en bardage métallique, ou en maçonnerie avec enduit de surface d'aspect lisse, et les parties vitrées éventuelles dans le même aspect que les façades de bureaux.

>> Les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

### **2.2.2.5 – Clôtures**

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> Les murs séparatifs doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Ils devront présenter une perméabilité minimum pour permettre le passage de la petite faune et insectes

>> Les clôtures ne sont pas obligatoires.

>> Toutefois, si leur présence est indispensable au bon fonctionnement de l'activité, les clôtures sont en treillis soudé en limite du domaine public ou panneaux rigides en limite de lots, et sont accompagnées de végétalisation. Leur hauteur maximum est de 2 mètres. Dans le cas éventuel d'un muret, la hauteur de celui-ci est limitée à 1 mètre maximum. Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs 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. Des portions de fractionnement du muret devront être prévues pour assurer la perméabilité écologique des clôtures.

>> Des haies mixtes d'arbustes-arbrisseaux et d'arbres-tiges habillent toutes les limites séparatives latérales entre deux lots et les limites de fond de parcelles. Ces haies forment des écrans végétaux hauts, entre les terrains.

## **Sous-section UI 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

### **2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs**

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Les zones de stationnement de véhicules légers sont plantées d’arbres à raison d’un arbre à haute tige pour trois places de stationnement. Les plantations sont réparties uniformément sur toute la surface de parking, et non pas regroupées.

>> Les surfaces de stationnement seront en matériaux perméables.

>> Les surfaces de stationnement ne doivent pas être vues directement depuis les voies publiques. Elles doivent être bordées par des végétaux. Les surfaces de stationnement sont autorisées en façade d’entrées de lots que si elles ne couvrent pas plus de la moitié de la parcelle.

>> Les espaces libres correspondant à des surfaces non occupées par les constructions, les voies, les stationnements, les chemins piétons ou les aires de détente sont traités avec un engazonnement ou des plantes couvre-sol.

>> Les constructions quelle qu’en soit leur destination, les terrains même s’ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l’aspect de la zone ne s’en trouvent pas altérés.

>> L’entreposage extérieur est interdit, à moins qu’il ne soit pas visible depuis les voies publiques, grâce à la création d’écrans végétaux.

>> La construction doit s’adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2.3.2 – Coefficient de biotope**

>> Il est fixé un coefficient de biotope d’une valeur minimale de 0,3.

>> Les dispositions prévues par la présente règle ne s’appliquent pas :

- en cas d’extension d’une construction existante, dans la limite de 30% du volume bâti initial et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d’emprise bâtie au sol,
- aux constructions à destination d’équipements d’intérêt collectif et services publics.

## **Sous-section UI 2.4 – Stationnement**

### **2.4.1 – Véhicules automobiles :**

>> Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des *constructions\** et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

>> La réalisation de parkings mutualisés devra être privilégiée.

### **2.4.2 – Stationnement des deux roues :**

>> Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un espace commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION UI 3 – Equipement et réseaux**

## **Sous-section UI 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

>> Les nouvelles voiries doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des poids lourds, véhicules de secours, la collecte des ordures ménagères et la circulation des piétons et deux roues.

>> Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux liés aux services publics (notamment les pompiers), puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement est conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre aisée.

>> Des emplacements suffisants devront être trouvés, sur le fonds même, pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules, ainsi que leur stationnement.

## **Sous-section UI 3.2 – Desserte par les réseaux**

### **3.2.1 – Alimentation en eau potable**

-Toute *construction*\* ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **3.2.2 – Assainissement**

#### **-Eaux usées**

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction*\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions*\* est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

#### **-Eaux pluviales**

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé. Cet ouvrage aura une capacité minimale

de 2500 litres au-dessous de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> Pour les opérations réalisées sur des tenements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
  - Perméabilité des sols :
    - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
    - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde et inférieure ou égale à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
    - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.
- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.
- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### **3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion**

>> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

>> Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **3.2.4 – Déploiement de la fibre optique**

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

## CHAPITRE VI

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

#### Zone économique à vocation de tourisme et de loisirs

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

#### Extraits du rapport de présentation :

La zone UL couvre les espaces à vocation économique de tourisme et de loisirs.

Le secteur UL1 englobe le camping et a pour objet le maintien de cette activité.

Le secteur UL2 correspond à l'extension de la zone de loisirs de La Masse. Les règles doivent permettre l'urbanisation du site, par une densification privilégiant une volumétrie des bâtiments plus importante afin de conserver de grandes surfaces perméables et végétales.

Le secteur UL3 englobe les secteurs bâtis à caractère urbain plus affirmé du hameau de Pont de Chazey. Les règles doivent permettre la densification des espaces et l'évolution des constructions existantes.

## SECTION UL 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

### *Règle générale pour les constructions*

**X** Constructions interdites      **O** Constructions soumises à conditions      **V** Constructions autorisées

Destination	Sous-destination	UL1	UL2, UL3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	X	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O	O
	Restauration	V	V
	Commerce de gros	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	O
	Hébergement hôtelier et touristique	V	V
	Cinéma	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V
	Equipements sportifs	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X
	Entrepôt	X	X
	Bureau	X	O
	Centre de congrès et d'exposition	X	X

## **Informations préalables**

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

## **Sous-section UL 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits ou soumis à conditions**

### **1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

>> Dans l'ensemble des secteurs UL, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière
- Les constructions destinées au logement.
- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sauf exceptions mentionnées en sous-section 1.1.2.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf exceptions mentionnées en sous-section 1.1.2.
- Les constructions destinées au cinéma.
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire et tertiaire, sauf exceptions mentionnées en sous-section 1.1.2.

>> Sont de plus interdits dans tous les secteurs UL les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les dépôts de véhicules.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des constructions, quelle qu'en soit la destination.
- L'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

### **1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à conditions**

>> Dans l'ensemble des secteurs UL, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

>> Sont soumises à conditions les constructions suivantes :

- En secteur UL1 : les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail dès lors qu'elles sont liées aux activités de tourisme et de loisirs.
- En secteurs UL2 et UL3 : les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, au bureau, dès lors qu'elles sont liées aux activités de tourisme et de loisirs.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
  - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
  - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

### **Sous-section UL 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

## **SECTION UL 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section UL 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions\***

#### **2.1.1 – Emprise au sol\***

##### **2.1.1.1 – Dispositions générales**

Le *coefficient d'emprise au sol\** s'apprécie à l'échelle de l'*unité foncière\** classée en zone UL.

>> Le *coefficient d'emprise au sol\** des constructions\* est fixé à 0,30 maximum dans les secteurs UL1 et UL2.

##### **2.1.1.2 – Dispositions particulières**

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ni aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions\* autorisées.

#### **2.1.2 – Hauteur\***

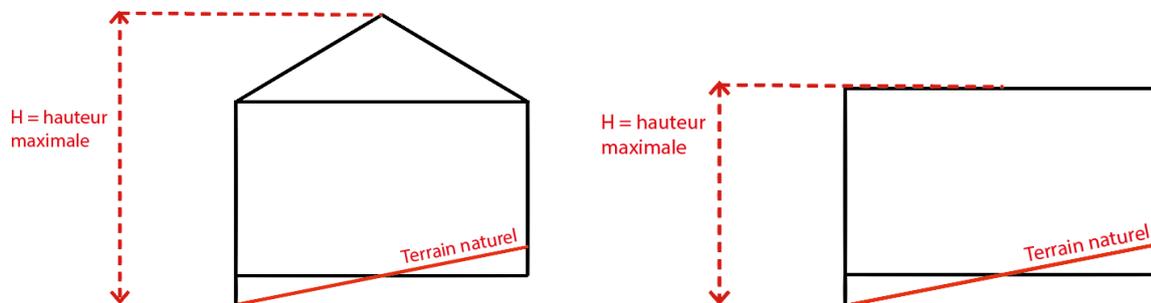
##### **2.1.2.1 – Dispositions générales**

>> La définition du calcul de la hauteur est la suivante :

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

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1].



Schémas n°1 à valeur illustrative

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

>> Hauteur maximale :

La hauteur\* maximale des constructions\* ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout de toit. Elle n'excèdera pas une hauteur de deux étages avec combles.

La hauteur maximale des annexes\* est de 5 mètres au faîtage ou hors tout.

### 2.1.2.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.2.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les extensions\* ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de constructions\* existantes\* à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux règles de hauteur définies en sous-section 2.1.2.1.

### 2.1.3 – Implantation des constructions\* par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques\*

#### 2.1.3.1 – Dispositions générales

>> Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

#### 2.1.3.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les constructions\* à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions\* autorisées, ne sont pas soumises aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1.

- Les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle

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

### 2.1.4.1 – Dispositions générales

>> Les constructions doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux *constructions\* contiguës\** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de *constructions\** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

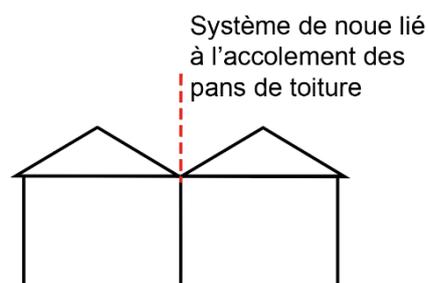


Schéma à valeur illustrative

- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu [voir schéma ci-dessous].

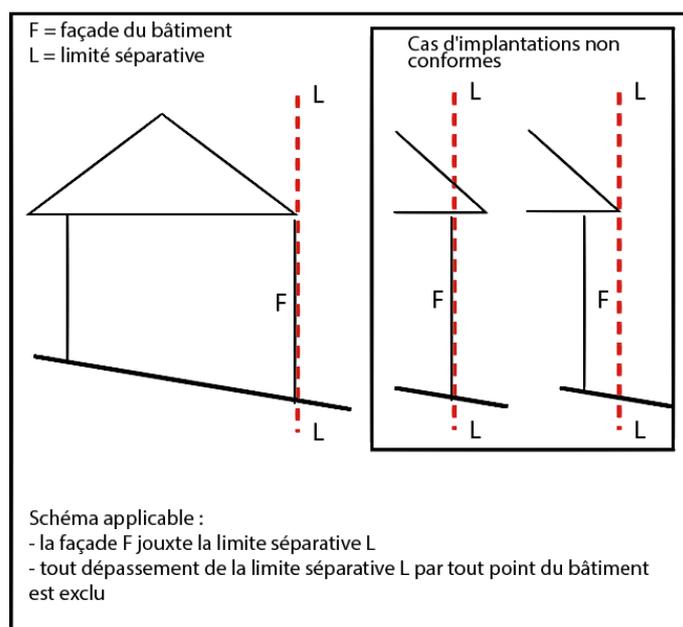
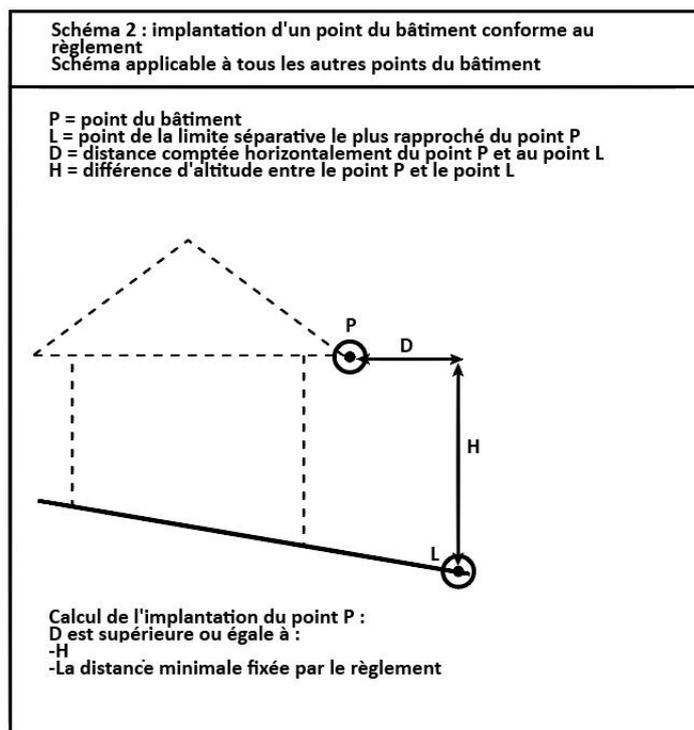


Schéma à valeur illustrative

>> Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

- soit la construction jouxte la limite séparative.
- Soit dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points [voir schéma ci-dessous] sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



*Schéma à valeur illustrative*

>> les annexes construites sur limites dont la largeur est inférieure ou égale à 2 mètres auront une longueur maximale de 5 mètres.

#### 2.1.4.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.4.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées ne sont pas soumis aux dispositions énoncées dans la sous-section 2.1.4.1.
- Sont admis les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

#### 2.1.5 – Implantation des *constructions\** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### Sous-section UL 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

>> Les volumes devront être simples et soigneusement implantés selon les spécificités climatiques du site, la topographie des terrains, les caractéristiques du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les mouvements de terre doivent être limités au minimum nécessaire.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 0,50 mètres en rembai et en délai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre.

>> Les toitures terrasses sont autorisées à condition de présenter une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

>> Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.

>> Les matériaux utilisés ne doivent pas être des imitations, et ne doivent pas être utilisés sans les parements ou enduits que leur mise en œuvre nécessite.

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives\* latérales ou de fond de parcelle. Une hauteur à 2,50 mètres maximum des clôtures est toutefois admise le long de la RD1084.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie,

>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

>> Concernant les éléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.

## **Sous-section UL 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

### **2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

>> La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2.3.2 – Coefficient de biotope**

>> Il est fixé un *coefficient de biotope\** d'une valeur minimale de 0,6 dans les secteurs UL1 et UL2.

>> Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas :

- ✓ en cas d'extension mesurée d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte
- ✓ aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Sous-section UL 2.4 – Stationnement**

### **2.4.1 – Véhicules automobiles :**

>> En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

#### **Nombre de places à réaliser :**

>> Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur. En cas de norme a minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement.

>> Toute suppression de places de stationnement devra être compensée par la création d'un nombre équivalent de places de stationnement.

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<b>Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</b>
<b>Hébergement</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres destinations ou sous-destinations</b>	Selon les besoins de l'opération

### **2.4.2 – Stationnement des cycles :**

>> Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **SECTION UL 3 – Equipement et réseaux**

### **Sous-section UL 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Sous-section UL 3.2 – Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1 – Alimentation en eau potable**

>> Toute *construction*\* ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### 3.2.2 – Assainissement

#### -Eaux usées

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction*\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions*\* est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

#### -Eaux pluviales

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> L'évacuation des eaux de piscines devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
  - Perméabilité des sols :
    - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
    - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde et inférieure ou égale à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
    - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de

rétenction). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétenction et en amont du dispositif d'infiltration.

- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.
- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétenction sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### **3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion**

>> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

>> Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **3.2.4 – Déploiement de la fibre optique**

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**Zone à urbaniser**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

### Extraits du rapport de présentation :

La zone 1AU est une zone à urbaniser dite « ouverte ». Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions peuvent être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- 1AUa : reconversion d'un site industriel en centre bourg
- 1AUb1 et 2 : aménagement du site de Terres Pollet
- 1AUc : aménagement du site du Clos des Colombes
- 1AUd : aménagement du site de Janivon
- 1AUe : aménagement du site de Mollon-Gardon
- 1AUfa, b, c et d : aménagement du site de Mollon Côtière.

## SECTION 1AU 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

### *Règle générale pour les constructions*

**X** Constructions interdites

**O** Constructions soumises à conditions

**V** Constructions autorisées

Destination	Sous-destination	1AUa, 1AUb1, 1AUb2, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUfa, 1AUfb, 1AUfc, 1AUfd
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	C
Habitation	Logement	O
	Hébergement	O
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	O
	Restauration	O
	Commerce de gros	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	O
	Hébergement hôtelier et touristique	O
	Cinéma	O
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O
	Salles d'art et de spectacles	O
	Equipements sportifs	O
	Autres équipements recevant du public	O
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	O
	Entrepôt	X
	Bureau	O
	Centre de congrès et d'exposition	X

## **Informations préalables**

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

## **Sous-section 1AU 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits ou soumis à conditions**

### **1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

>> Dans l'ensemble des secteurs 1AU, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées au commerce de gros.
- Les constructions destinées aux entrepôts.
- Les constructions destinées aux centres de congrès et d'exposition.

>> Sont de plus interdits dans tous les secteurs 1AU les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- L'aménagement de terrains pour la pratique du camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des constructions, quelle qu'en soit la destination.
- L'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

### **1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à conditions**

>> Dans l'ensemble des secteurs 1AU, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.

>> Les nouvelles constructions seront autorisées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- dans les secteurs 1AUa, 1AUd, 1AUe et 1AUf : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- dans le secteur 1AUb : en deux tranches d'aménagement successives inscrites respectivement en zones 1AUb1 et 1AUb2
- dans le secteur 1AUc : lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité des terrains du secteur concerné.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
  - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
  - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

### **Sous-section 1AU 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

>> Dans le cadre des obligations de mixité sociale applicables à l'ensemble de la zone, tout projet de construction devra respecter les conditions suivantes :

- Pour tout projet portant sur la création d'au moins 3 logements, au moins 35% du programme devra être réservé en surface de plancher et en nombre à la réalisation de logements sociaux. Sont pris en compte dans la comptabilisation des logements l'ensemble des logements créés à compter de l'approbation du présent PLU au sein d'une *unité foncière\** existante à la date d'approbation du présent PLU, y compris après division du terrain ou d'un logement existant.

## **SECTION 1AU 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section 1AU 2.1 – Volumétrie et implantation des constructions\***

#### **2.1.1 – Emprise au sol\***

Non réglementée.

#### **2.1.2 – Hauteur\***

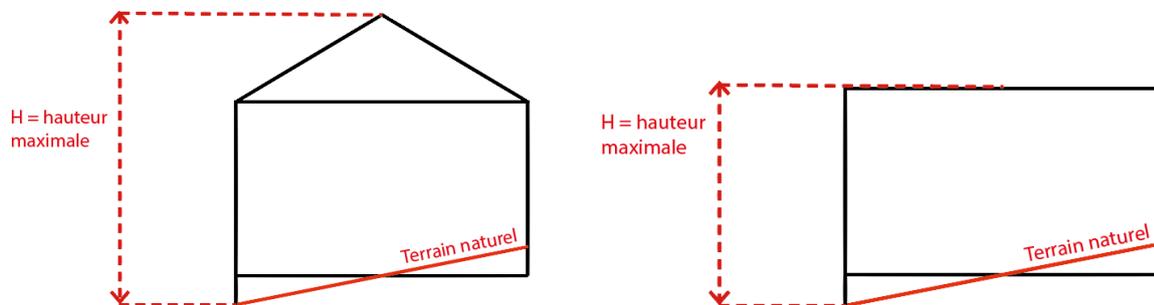
##### **2.1.2.1 – Dispositions générales**

>> La définition du calcul de la hauteur est la suivante :

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

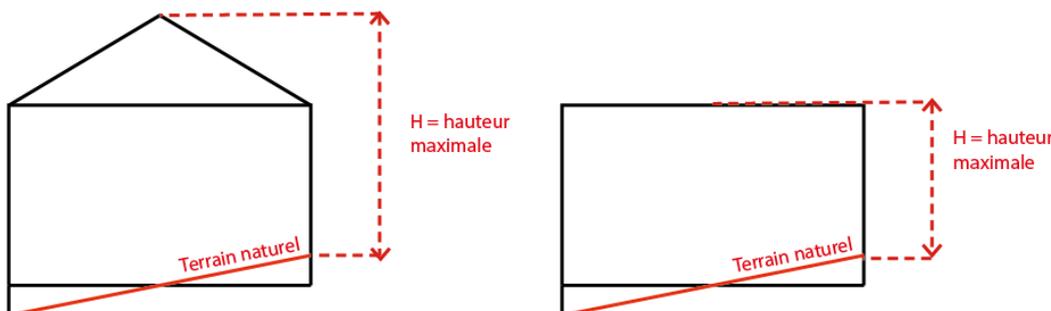
Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1]. Cette disposition ne s'applique pas aux secteurs 1AUfb et 1AUfc.



Schémas n°1 à valeur illustrative

Dans les secteurs 1AUfb et 1AUfc, dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus amont de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°2].



Schémas n°2 à valeur illustrative

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

>> Hauteur maximale :

- La hauteur\* maximale des constructions\* ne devra pas excéder :
  - En secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd : 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout. Elle n'excèdera pas une hauteur de deux étages avec combles.
  - En secteurs 1AUe, 1AUfa et 1AUfd : 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout de toiture. Elle n'excèdera pas une hauteur d'un étage avec combles.
  - En secteurs 1AUfb et 1AUfc : 5 mètres au faîtage et 3 mètres à l'égout de toiture. Conformément aux dispositions énoncées précédemment [voir schémas n°2], une hauteur plus importante est admise côté aval afin de tenir compte de la différence d'altitude du terrain naturel entre les parties amont et aval de la construction.
- La hauteur maximale des annexes\* est de 5 mètres au faîtage ou hors tout.

### 2.1.2.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.2.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux règles de hauteur définies en sous-section 2.1.2.1.

## 2.1.3 – Implantation des *constructions\** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques\**

### 2.1.3.1 – Dispositions générales

>> Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement :
  - soit aux voies et emprises publiques. En cas de parcelles desservies par des voies et emprises publiques sur plusieurs côtés, le respect de l'implantation est demandé sur au moins un des côtés,
  - soit à une limite séparative, conformément aux dispositions définies au 2.1.4 de la présente sous-section.

### 2.1.3.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle.

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

>> Les constructions doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux *constructions\* contiguës\** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de *constructions\** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

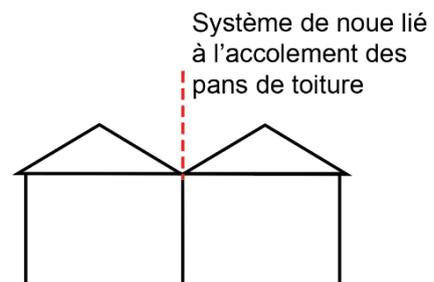
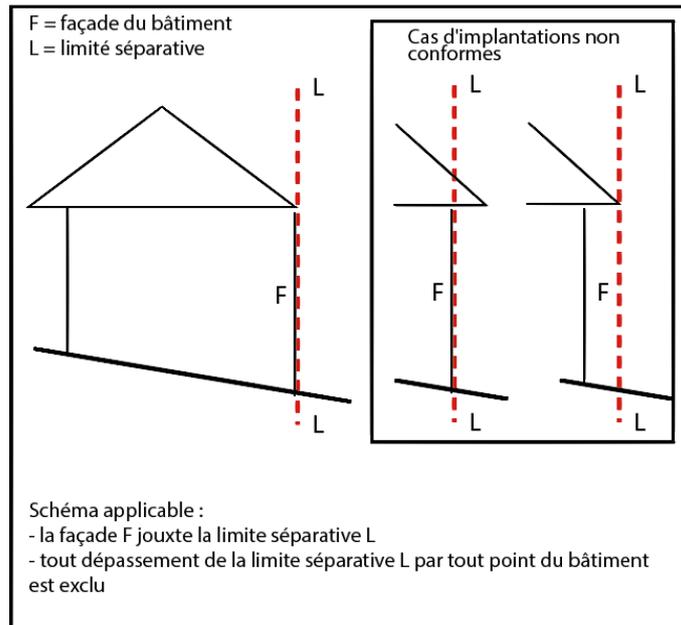


Schéma à valeur illustrative

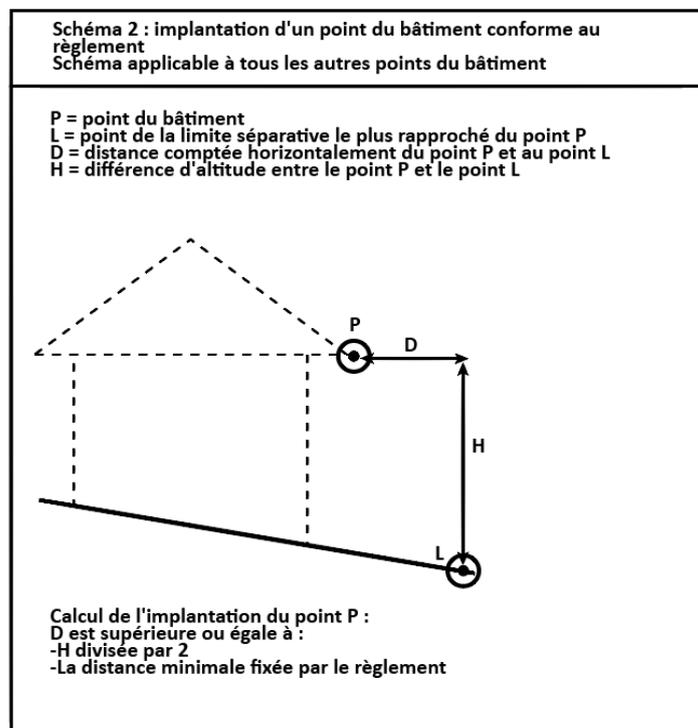
- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu [voir schéma ci-dessous].



*Schéma à valeur illustrative*

>> Les constructions doivent être implantées parallèlement ou perpendiculairement par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

- soit la construction jouxte la limite séparative.
- Soit dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points [voir schéma ci-dessous] sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



*Schéma à valeur illustrative*

### 2.1.4.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.4.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées ne sont pas soumis aux dispositions énoncées dans la sous-section 2.1.4.1.
- Sont admis les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

### 2.1.5 – Implantation des *constructions\** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## Sous-section 1AU 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 – Dispositions générales

>> Les *constructions\** et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions\** d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Par ailleurs, tout travaux réalisés sur une *construction\* existante\**, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction\**.

>> Les *constructions\** nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des *constructions\** avoisinantes, notamment :

- de la composition des *façades\** limitrophes,
- des rythmes horizontaux et des proportions particulières des percements le cas échéant,
- de la volumétrie des toitures et de leur polychromie,
- de l'alignement et de l'*épannelage\**.

>> Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture.

>> En ce qui concerne les bâtiments anciens existants : les travaux qui y sont effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt : par l'aspect extérieur des matériaux employés et le choix des coloris, ils reprendront les caractéristiques du bâtiment existant afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux. Il convient de se reporter au « Cahier de recommandations architecturales » annexé au rapport de présentation du présent dossier de PLU.

>> Concernant les éléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.

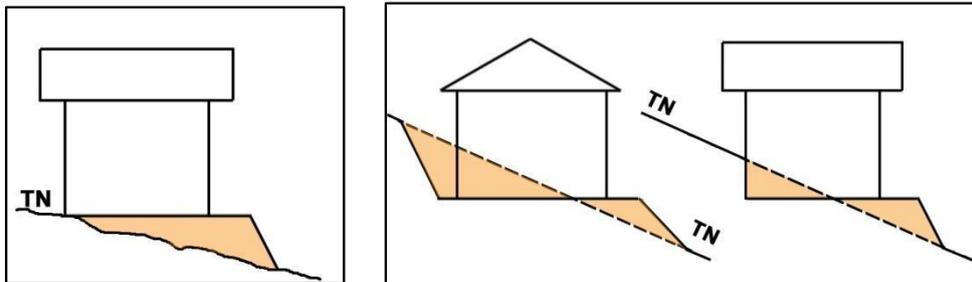
>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

## 2.2.3 – Dispositions particulières

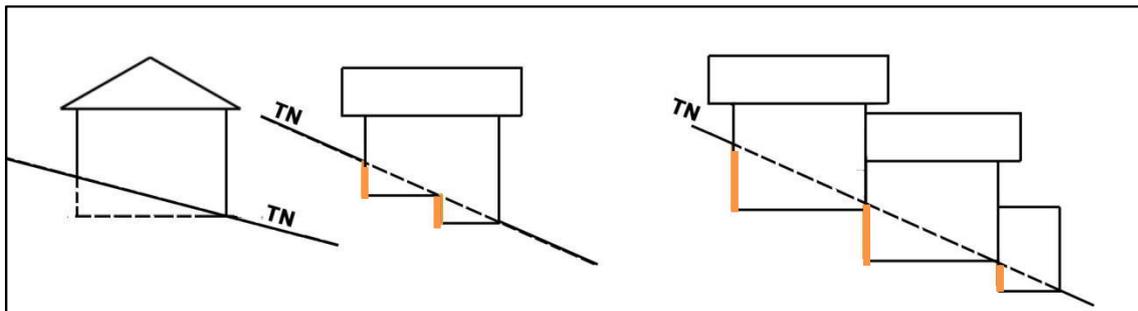
### 2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture

>> Les *constructions\** présenteront une simplicité de volume et leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter*



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier*

>> les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

### 2.2.2.2 – Matériaux, couleurs

>> Les *façades\** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade\** principale.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

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

### 2.2.2.3 – Façades\*

>> Les percements sont à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la *façade\**. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

>> La *façade\** doit présenter une unité en terme de traitement.

>> Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.

>> Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en *façade\** du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

>> Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

### 2.2.2.4 – Toiture

>> Les matériaux de couverture respecteront par leur aspect, leur texture et leurs teintes le nuancier communal annexé au présent règlement.

>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment.

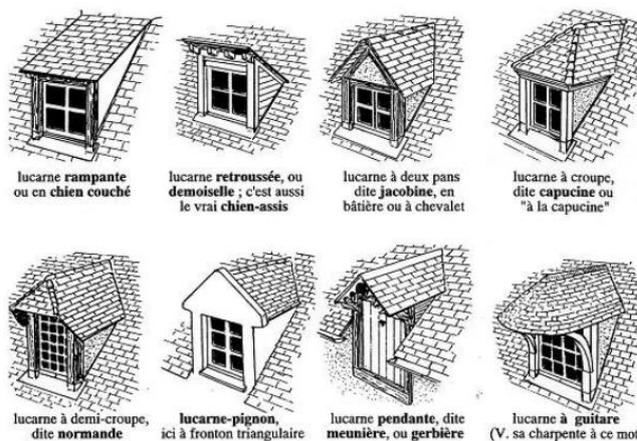
>> La partie de la construction la plus haute doit être recouverte d'une toiture de deux à quatre pans. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas le tiers de l'emprise au sol du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti. De plus, les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres.

>> Les dispositions qui précèdent ne s'appliquent pas aux secteurs 1AUfa et 1AUfb, où les toitures terrasses végétalisées sont admises. Elles présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Les ouvertures de toit :

- seront soit des lucarnes traditionnelles de faible dimension et charpentées,
- seront soit des châssis vitrés de même inclinaison que la toiture.



Exemples de lucarnes traditionnelles

### 2.2.2.5 – Equipements techniques

>> Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

>> Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment. En cas d'impossibilités techniques

des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

>> Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.

>> Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture.

>> Pour les *constructions\** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

#### **2.2.2.6 – Annexes\* et autres constructions\***

>> Les bâtiments annexes au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deça de 20 m<sup>2</sup>, les *annexes\** ne doivent pas s'apparenter à des constructions réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

>> Les toitures terrasses sont interdites pour les annexes isolées.

>> Tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

>> Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 mètres.

#### **2.2.2.7 – Clôtures**

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives\* latérales ou de fond de parcelle.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie enduit,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

>> Sont interdites les clôtures constituées de panneaux d'occultation préfabriqués en bois, tout produit d'imitation de type faux sapins, les films occultants de toute nature type filets verts ou canisses, les fausses haies, les murs en parpaings non enduits.

>> Dans le secteur 1AUf, seules sont admises les clôtures constituées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

### **Sous-section 1AU 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

#### **2.3.1 – Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

>> Les bouteilles jumelées, citernes et les aires de stockage à l'air libre de toute nature doivent être masquées par une haie végétale compacte ou au moyen de tout autre dispositif (tels que murs ou panneaux à claire-voie) permettant d'occulter la vision directe sur ces espaces depuis le domaine public ou les terrains adjacents.

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Au moins 10% de la superficie du projet doit être traitée en espace de pleine terre planté d'un arbre de grand ou moyen développement pour 100 m<sup>2</sup> de pleine terre et de surfaces d'arbustes ou de baliveaux d'une densité de 1 à 2 par m<sup>2</sup>.

>> Les proportions d'espaces collectifs (hors voirie et chemins) doivent être :

- d'au moins 10% au sein de la zone 1AUB
- d'au moins 5% au sein de la zone 1AUD.

### **2.3.2 – Coefficient de biotope**

>> Il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,30. Dans le secteur 1AUf, il est fixé un coefficient de biotope d'une valeur minimale de 0,50.

>> Les dispositions prévues par la présente règle ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension mesurée d'une construction existante, sous réserve de justifications techniques, architecturales, d'intégration du projet dans le site ou dans son contexte
- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

## **Sous-section 1AU 2.4 – Stationnement**

### **2.4.1 – Véhicules automobiles :**

>> En cas de division parcellaire ou de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, la réalisation d'une aire de stationnement commune sera privilégiée dont le nombre d'emplacements sera déterminé par les normes applicables aux constructions. Si les constructions préexistantes n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte.

#### **Nombre de places à réaliser :**

>> Le nombre de places à réaliser sera arrondi à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'entier supérieur. En cas de norme a minima, il sera imposé la réalisation d'au moins une place de stationnement.

>> Toute suppression de places de stationnement devra être compensée par la création d'un nombre équivalent de places de stationnement.

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<b>Normes de stationnement pour les véhicules motorisés</b>
<b>Logement</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places minimum par logement
<b>Hébergement</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher et deux places minimum par logement
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Restauration</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	1 place par tranche de 35 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Autres destinations ou sous-destinations</b>	Selon les besoins de l'opération

## 2.4.2 – Stationnement des cycles :

>> Pour toute opération de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local commun destiné au stationnement des deux roues est demandé. Il est exigé une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## SECTION 1AU 3 – Equipement et réseaux

### Sous-section 1AU 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

>> Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux liés aux services publics (notamment les pompiers), puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement est conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre aisée.

>> En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel.

>> Les voies nouvelles auront les emprises suivantes :

- zone 1AUa : 10 mètres en cas de voie à double-sens, dont 5 mètres pour la chaussée roulante automobiles
- zones 1AUb et 1AUc : 10 mètres en cas de voie à double-sens, dont 5,5 mètres pour la chaussée roulante mixte automobiles et vélos
- zone 1AUd : 12 mètres en cas de voie à double sens, dont 5,5 mètres pour la chaussée roulante mixte automobiles et vélos
- zone 1AUe : 8 mètres en cas de voie à double sens, dont 5 mètres pour la chaussée roulante automobiles
- zone 1AUf : 10 mètres en cas de voie à double sens ou accessible aux services publics, dont 5,5 mètres pour la chaussée roulante mixte automobiles et vélos.

### Sous-section 1AU 3.2 – Desserte par les réseaux

#### 3.2.1 – Alimentation en eau potable

>> Toute *construction\** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### 3.2.2 – Assainissement

##### -Eaux usées

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction\** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions\** est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

## **-Eaux pluviales**

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> L'évacuation des eaux de piscines devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
  - Perméabilité des sols :
    - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
    - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde et inférieure ou égale à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
    - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.
- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.

- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### **3.2.3 – Electricité, téléphone, télédiffusion**

>> Les lignes de transport d'énergie électrique moyenne et basse tension, les lignes d'éclairage public et téléphoniques doivent être installées en souterrain.

>> Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

### **3.2.4 – Déploiement de la fibre optique**

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**Zone agricole**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

### Extraits du rapport de présentation :

La zone A couvre la majorité des espaces ouverts, occupés principalement par des surfaces agricoles.

La zone A comprend les secteurs suivants :

- secteur Ac : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) réservé à l'activité de commerce
- secteur As : zone naturelle de protection des milieux naturels.

La zone A comprend :

- un secteur Api : périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable
- un secteur Apr et Aspr : périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable
- un secteur Ape : périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable.

## SECTION A 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

### *Règle générale pour les constructions*

**X** Constructions interdites      **O** Constructions soumises à conditions      **V** Constructions autorisées

Destination	Sous-destination	A	Ac	As	Ape	Apr, Aspr puits Villieu	Apr puits Mollon	Api
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	V	X	O	O	X	O	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X
Habitation	Logement	O	X	O	O	X	O	X
	Hébergement	O	X	O	O	X	O	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	O	X	X	X	X	X
	Restauration	X	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	X	O	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	X	O	O
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	O	O	X	O	X
	Salles d'art et de spectacles	O	O	O	O	X	O	X
	Equipements sportifs	O	O	O	O	X	O	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	O	O	O	O	X	O	X
	Industrie	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X

## **Informations préalables**

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

## **Sous-section A 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits ou soumis à conditions**

### **1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

>> Dans l'ensemble de la zone A, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées en sous-section 1.1.2.

>> Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone A les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Tous les usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas autorisés en sous-section 1.2..

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des constructions, quelle qu'en soit la destination, à l'exception de celles soumises à conditions en secteur As en partie 1.1.2.
- L'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

>> Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable dit « Puits de Mollon », les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Dans le secteur Api :
  - tous dépôts, installations ou activités autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
  - Toutes constructions autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
- Dans le secteur Apr :
  - la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local occupé par des animaux.
  - Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel.
  - Tous dépôts, installations ou activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
  - Les puits d'infiltration, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert.
  - Le fonçage de nouveaux puits.
  - Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale, tous dépôts de matières usées ou dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

- L'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées individuels et collectifs
- L'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées brutes ou après traitement, à l'exception des canalisations étanches nécessaires à l'évacuation des eaux usées des parcelles.
- L'installation de canalisations, de réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques et notamment les nouvelles installations de stockage d'hydrocarbures pour les installations de chauffage des habitations (à l'exception des canalisations enterrées et des cuves de gaz naturel utilisées pour le chauffage des habitations).
- Les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matières fermentescibles
- La mise en place d'abreuvoirs et de mangeoires à moins de 50 mètres du périmètre de protection immédiate.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes.
- Les cimetières.

>> Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable dit « Puits de Villieu », les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- ✓ Dans les secteurs Apr et Aspr :
  - Toutes constructions.
  - Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale tous dépôts de matières usées ou dangereuses.
  - L'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées, brutes ou après traitement (égouts), de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et gazeux, de produits chimiques.
  - Les terrains de camping.
  - Les cimetières.
  - La création de nouvelles voies de communication.
  - Les fosses septiques et dispositifs épurateurs.
  - Le fonçage de nouveaux puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture ou le remblaiement d'excavations à ciel ouvert.
  - Les dépôts de fumier et fosses à purins, les dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation,...).

### 1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à conditions

>> Dans l'ensemble de la zone A, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.
- Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes : être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

>> Dans l'ensemble de la zone A, sont soumises à conditions les constructions suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole, uniquement dans les secteurs A, As, Ape ainsi que dans le secteur Apr lié au puits de Mollon.
- Les *constructions\** à destination d'habitation *existantes\** pourront faire l'objet d'aménagement, d'*extension\** et de la réalisation d'*annexes\** dans les conditions suivantes, dans les secteurs A, As, Ape ainsi que dans le secteur Apr lié au puits de Mollon :
  - L'*extension\** de la *construction\** principale est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant et dès lors que la surface de plancher minimale de l'habitation est de 50 m<sup>2</sup> avant extension et de 250 m<sup>2</sup> après extension.

- La distance maximale de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation est de 30 mètres. Les *annexes\** hors piscine doivent avoir une surface totale maximale d'*emprise au sol\** de 50 m<sup>2</sup>. Le local fonctionnel lié à la piscine ne doit pas dépasser 15 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol\**,
- l'habitation dans le cadre d'un changement de destination dans le volume bâti des constructions existantes repérées au règlement graphique, dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas créer plus de 3 logements,
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, uniquement dans le secteur Ac, sous réserve que l'*emprise bâtie au sol\** totale des *extensions\** des *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU et des *constructions\** nouvelles ne dépasse pas 400 m<sup>2</sup> à l'échelle de l'unité foncière.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone A, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, sauf :
  - Dans les secteurs Apr et Aspr liés au puits de Villieu
  - Dans le secteur Api, où seule la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est admise.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Au sein des secteurs As et Asprs repéré au plan de zonage : les projets sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, le cas échéant après réalisation des mesures environnementales nécessaires.
- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
  - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
  - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

## **Sous-section A 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

-Sans objet.

## **SECTION A 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Sous-section A 2.1 – Volumétrie et implantation des *constructions\****

#### **2.1.1 – *Emprise au sol\****

Voir dispositions en sous-section 1.1.2 du règlement de la zone A.

#### **2.1.2 – *Hauteur\****

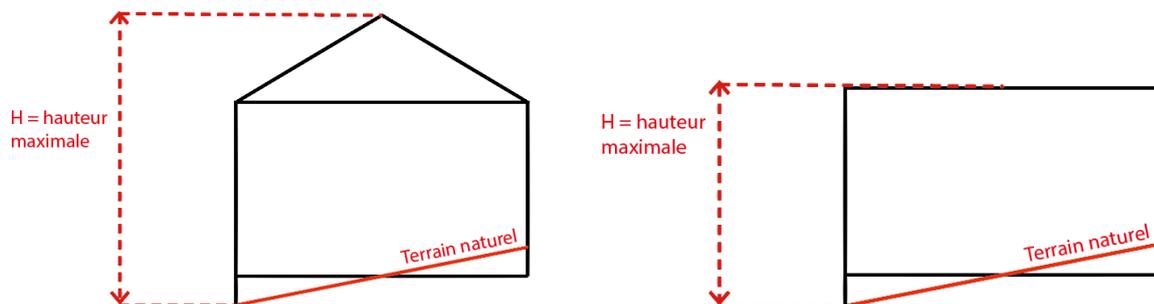
### 2.1.2.1 – Dispositions générales

>> La définition du calcul de la hauteur est la suivante :

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

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1].



Schémas n°1 à valeur illustrative

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

>> Hauteur maximale :

- La hauteur\* des constructions\* ne devra pas excéder :
  - 14 mètres mesurés jusqu'au faîtage ou 12 mètres jusqu'à l'acrotère, en ce qui concerne les constructions\* à destination d'exploitation agricole.
  - 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout en ce qui concerne les constructions à destination d'habitation et les autres destinations de construction. Elle n'excèdera pas une hauteur de deux étages avec combles.
  - 3,50 mètres mesurés jusqu'à l'égout du toit pour les annexes\*.

### 2.1.2.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.2.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour des extensions\* ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de constructions\* existantes\* à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle. Des hauteurs différentes de celles fixées par la présente sous-section sont admises pour des aménagements et changements de destination dans le clos des murs de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- En cas d'extension d'une construction dépassant les règles de hauteur mentionnées ci-dessus, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les équipements d'infrastructure.

## 2.1.3 – Implantation des constructions\* par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques\*

### 2.1.3.1 – Dispositions générales

>> Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques :
  - soit à l'alignement,
  - soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

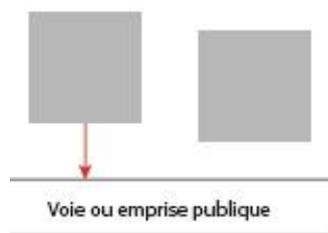
### 2.1.3.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

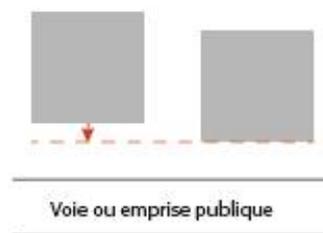
- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées, ne sont pas soumises aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1.
- Les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle, conformément aux indications données par les schémas ci-dessous :

#### Schémas d'implantation conforme avec le règlement

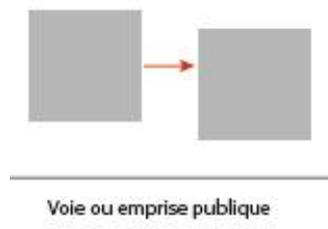
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



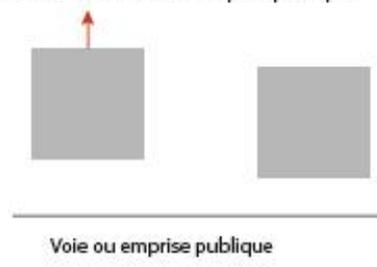
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



C : la construction s'étend de manière à créer une continuité avec la construction voisine



D : la construction s'étend du côté opposé à la voie ou à la limite d'emprise publique



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

### 2.1.4.1 – Dispositions générales

>> Les constructions doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux *constructions\** *contiguës\** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de *constructions\** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

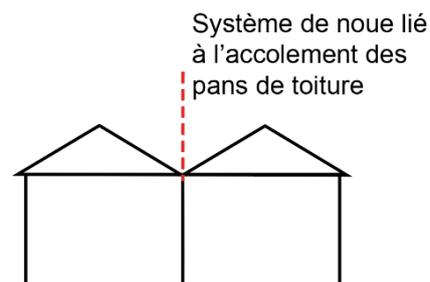


Schéma à valeur illustrative

- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu [voir schéma ci-dessous].

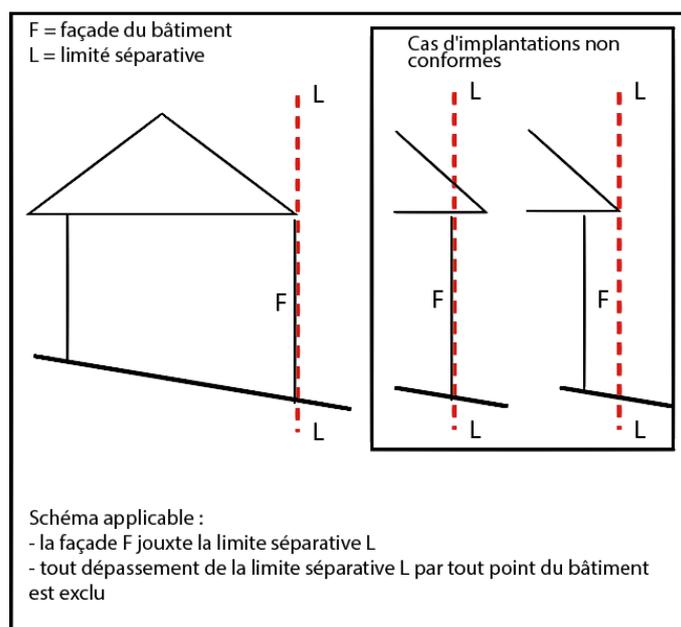


Schéma à valeur illustrative

>> Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

- L'ensemble de la *façade\** de la *construction\** devra être implantée par rapport aux *limites séparatives\** de propriété :
  - Soit sur *limite séparative\**,
  - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une *construction\** au point le plus proche de la *limite séparative\** supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D > H/2 > 5 \text{ m}$ ).

#### 2.1.4.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.4.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

- les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées ne sont pas soumis aux dispositions énoncées dans la sous-section 2.1.4.1.
- Sont admis les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont

l'implantation n'est pas conforme à la règle, sous réserve de ne pas aggraver le non respect par rapport à la règle.

### **2.1.5 – Implantation des *constructions*\* les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Voir dispositions en sous-section 1.1.2 du règlement de la zone A.

## **Sous-section A 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **2.2.1 – Dispositions générales**

>> Les *constructions*\* et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions*\* d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Par ailleurs, tout travaux réalisés sur une *construction\* existante\**, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction\**.

>> Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture.

>> En ce qui concerne les bâtiments anciens existants : les travaux qui y sont effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt : par l'aspect extérieur des matériaux employés et le choix des coloris, ils reprendront les caractéristiques du bâtiment existant afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux. Il convient de se reporter au « Cahier de recommandations architecturales » annexé au rapport de présentation du présent dossier de PLU.

>> Concernant les éléments repérés au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.

>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

### **2.2.2 – Dispositions particulières applicables aux constructions à destination d'exploitation agricole, d'activités commerciales et de services**

#### **2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture**

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

>> La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

#### **2.2.2.2 – Éléments de surface**

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

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

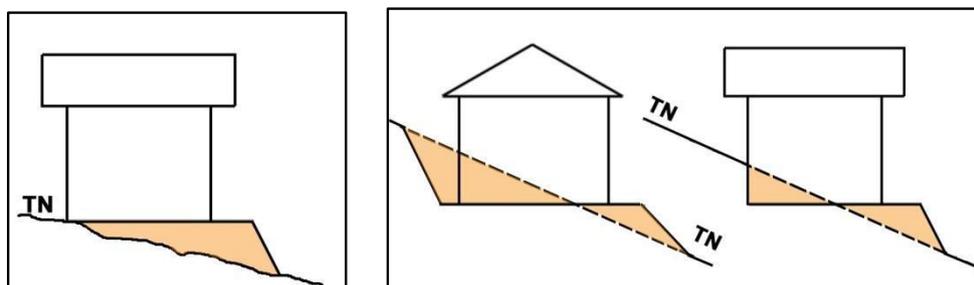
>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. La couleur blanche est interdite pour les façades.

## 2.2.3 – Dispositions particulières applicables aux autres constructions

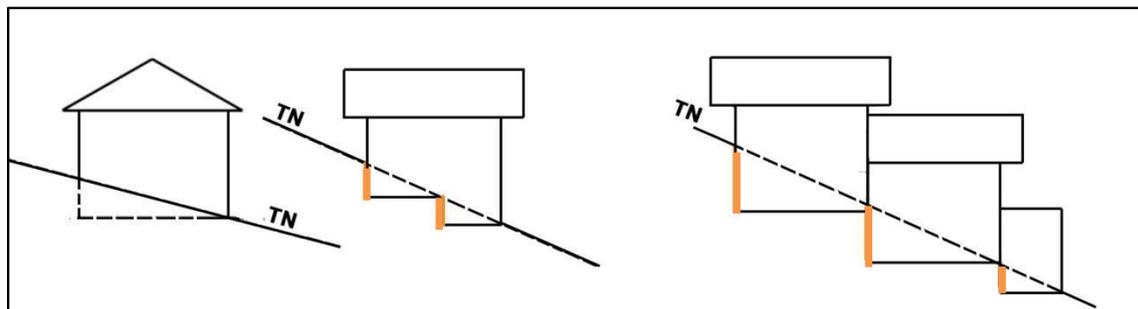
### 2.2.3.1 – Implantation, volumétrie, architecture

>> Les *constructions\** présenteront une simplicité de volume et leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter*



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier*

>> les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

### 2.2.3.2 – Matériaux, couleurs

>> Les *façades\** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade\** principale.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

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

### 2.2.3.3 – Façades\*

>> Les percements sont à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la *façade\**. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

>> La *façade\** doit présenter une unité en terme de traitement.

>> Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.

>> Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en *façade\** du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

>> Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

### 2.2.3.4 – Toiture

>> Les matériaux de couverture respecteront par leur aspect, leur texture et leurs teintes le nuancier communal annexé au présent règlement.

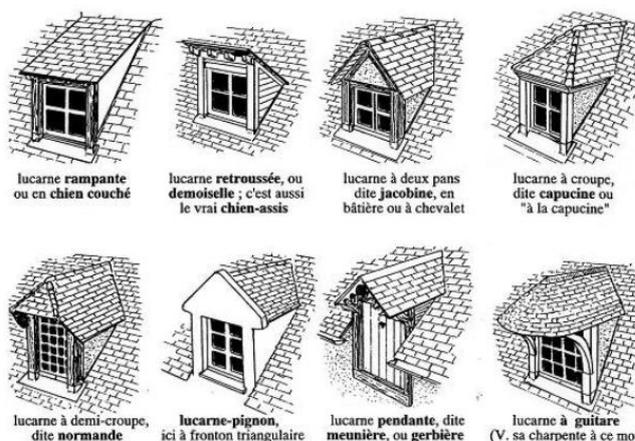
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment.

>> La partie de la construction la plus haute doit être recouverte d'une toiture de deux à quatre pans. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas le tiers de l'emprise au sol du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti. De plus, les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres.

>> Les ouvertures de toit :

- seront soit des lucarnes traditionnelles de faible dimension et charpentées,
- seront soit des châssis vitrés de même inclinaison que la toiture.



Exemples de lucarnes traditionnelles

### 2.2.3.5 – Equipements techniques

>> Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

>> Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment. En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

>> Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.

>> Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture.

>> Pour les *constructions\** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

### **2.2.3.6 – Annexes\* et autres constructions\***

>> Les bâtiments annexes au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deçà de 20 m<sup>2</sup>, les *annexes\** ne doivent pas s'apparenter à des constructions réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

>> Les toitures terrasses sont interdites pour les annexes isolées.

>> Tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

>> Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 mètres.

### **2.2.3.7 – Clôtures**

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives\* latérales ou de fond de parcelle. Une hauteur à 2,50 mètres maximum des clôtures est toutefois admise le long de la RD1084.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie enduit,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

>> Sont interdites les clôtures constituées de panneaux d'occultation préfabriqués en bois, tout produit d'imitation de type faux sapins, les films occultants de toute nature type filets verts ou canisses, les fausses haies, les murs en parpaings non enduits.

## **Sous-section A 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

>> La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

### **Sous-section A 2.4 – Stationnement**

>> Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des *constructions\** et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **SECTION A 3 – Equipement et réseaux**

### **Sous-section A 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Sous-section A 3.2 – Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1 – Alimentation en eau potable**

>> Toute *construction\** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

>> 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 pour l'alimentation humaine.

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

#### **3.2.2 – Assainissement**

>> Au sein des périmètres de protection des captages dits « Puit de Mollon » et « Puit de Villieu », sont interdits :

- Dans le secteur Apr :
  - tous rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, notamment matières de vidange, lisiers, eaux usées domestiques, huiles et lubrifiants.

#### **-Eaux usées**

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction\** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions\** est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

## **-Eaux pluviales**

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> L'évacuation des eaux de piscines devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
  - Perméabilité des sols :
    - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
    - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde et inférieure ou égale à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
    - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.
- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.

- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### **3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion**

>> Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **3.2.5 – Déploiement de la fibre optique**

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**Zone naturelle et STECAL**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les termes utilisés dans le règlement figurant en italique et identifiés par un astérisque (\*) font l'objet d'une définition ou d'une disposition figurant dans le sous-titre I « Définitions de base » du titre I du présent règlement.

Il y a lieu de s'y reporter pour disposer d'une bonne compréhension de la règle et en faire une juste application.

### Extraits du rapport de présentation :

La zone N couvre des espaces fermés liés aux boisements ou anthropisés.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- secteur Nco : zone naturelle de protection des continuités forestières,
- secteur Ns : zone naturelle de protection des milieux naturels,
- le secteur Nt, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées réservé à une activité de tourisme et de loisirs.

La zone N comprend :

- un secteur Nspi : périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable
- un secteur Npr et Nspr : périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable
- un secteur Npe et Nspe : périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable.

## SECTION N 1 – Usages et affectations des sols, activités et constructions

### *Règle générale pour les constructions*

**X** Constructions interdites      **O** Constructions soumises à conditions      **V** Constructions autorisées

Destination	Sous-destination	N	Nt	Ns	Nco	Npe	Npr, Nspr puits Villieu	Npr, Nspr puits Mollon	Nspi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X
	Exploitation forestière	V	X	O	O	O	X	X	X
Habitation	Logement	O	O	O	O	O	X	O	X
	Hébergement	O	O	O	O	O	X	O	X
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X	X	X	X	X
	Restauration	X	O	X	X	X	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	O	X	X	X	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	X	O	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	O	O	O	O	O	X	O	O
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	O	O	O	O	O	X	O	X
	Salles d'art et de spectacles	O	O	O	O	O	X	O	X
	Equipements sportifs	O	O	O	O	O	X	O	X
	Autres équipements recevant du public	O	O	O	O	O	X	O	X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X
	Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X

## **Informations préalables**

- En ce qui concerne les zones où un risque naturel a été identifié dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein de ces périmètres de risques repérés au règlement graphique par une trame spécifique, le pétitionnaire doit prendre en compte le règlement du PPRN, document valant servitude d'utilité publique et inséré dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique.
- En ce qui concerne les zones où un aléa naturel a été identifié dans le cadre du porter à connaissance de l'aléa d'inondations de l'Ain et de ses affluents, le pétitionnaire doit se reporter à la carte d'aléa annexée au présent document d'urbanisme.
- En ce qui concerne les risques liés aux transports de gaz naturel et d'hydrocarbures : pour toutes occupations et utilisations du sol situées au sein des zones de risques repérées au règlement graphique par une trame spécifique, les dispositions insérées dans les annexes relatives aux servitudes d'utilité publique doivent être prises en compte.

## **Sous-section N 1.1 - Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

### **1.1.1 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions interdits**

>> Dans l'ensemble de la zone N, sont interdites les constructions ayant la destination ou les sous-destinations suivantes :

- Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées en sous-section 1.1.2.

>> Sont de plus interdits dans l'ensemble de la zone N les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Tous les usages, affectation des sols et types d'activités qui ne sont pas autorisés en sous-section 1.2..

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont interdits :

- L'ensemble des constructions, quelle qu'en soit la destination, à l'exception de celles soumises à conditions en secteur Ns en partie 1.1.2.
- L'ensemble des usages, affectations des sols, types d'activités qui ne sont pas listés en partie 1.1.2.

>> Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable dit « Puits de Mollon », les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Dans le secteur Npi :
  - tous dépôts, installations ou activités autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
  - Toutes constructions autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
- Dans les secteurs Npr et Nspr :
  - la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local occupé par des animaux.
  - Les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel.
  - Tous dépôts, installations ou activités susceptibles d'altérer la qualité de l'eau.
  - Les puits d'infiltration, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert.
  - Le fonçage de nouveaux puits.
  - Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale, tous dépôts de matières usées ou dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

- L'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées individuels et collectifs
- L'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées brutes ou après traitement, à l'exception des canalisations étanches nécessaires à l'évacuation des eaux usées des parcelles.
- L'installation de canalisations, de réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou de produits chimiques et notamment les nouvelles installations de stockage d'hydrocarbures pour les installations de chauffage des habitations (à l'exception des canalisations enterrées et des cuves de gaz naturel utilisées pour le chauffage des habitations).
- Les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matières fermentescibles
- La mise en place d'abreuvoirs et de mangeoires à moins de 50 mètres du périmètre de protection immédiate.
- Les terrains de camping et le stationnement des caravanes.
- Les cimetières.

>> Au sein des périmètres de protection du captage d'eau potable dit « Puits de Villieu », les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Dans le secteur Nspi :
  - tous dépôts, installations ou activités autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
  - Toutes constructions autres que les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau.
- Dans les secteurs Npr et Nspr :
  - Toutes constructions.
  - Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques et, de façon générale tous dépôts de matières usées ou dangereuses.
  - L'installation d'ouvrages d'évacuation d'eaux usées, brutes ou après traitement (égouts), de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et gazeux, de produits chimiques.
  - Les terrains de camping.
  - Les cimetières.
  - La création de nouvelles voies de communication.
  - Les fosses septiques et dispositifs épurateurs.
  - Le fonçage de nouveaux puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture ou le remblaiement d'excavations à ciel ouvert.
  - Les dépôts de fumier et fosses à purins, les dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation,...).

### 1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à conditions

>> Dans l'ensemble de la zone N, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'édification des constructions autorisées dans la zone et d'être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels.
- Les dépôts en plein air de matériaux ou de déchets sont autorisés sous réserve de satisfaire au moins une des conditions suivantes : être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

>> Dans l'ensemble de la zone N, sont soumises à conditions les constructions suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière, uniquement dans les secteurs N, Ns, Nco et Npe.
- Les *constructions\** à destination d'habitation *existantes\** pourront faire l'objet d'aménagement, d'*extension\** et de la réalisation d'*annexes\** dans les conditions suivantes, dans les secteurs N, Ns, Nco, Npe ainsi que dans les secteurs Npr et Nspr liés au puits de Mollon :

- L'*extension\** de la *construction\** principale est admise dans la limite de 50% de la surface de plancher du bâtiment existant et dès lors que la surface de plancher minimale de l'habitation est de 50 m<sup>2</sup> avant extension et de 250 m<sup>2</sup> après extension.
- La distance maximale de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation est de 30 mètres. Les *annexes\** hors piscine doivent avoir une surface totale maximale d'*emprise au sol\** de 50 m<sup>2</sup>. Le local fonctionnel lié à la piscine ne doit pas dépasser 15 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol\**.
- Dans le secteur Nt :
  - l'aménagement et le changement de destination des *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dans le clos des murs existants, pour l'habitation, la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique. En ce qui concerne l'habitation, la surface de plancher est limitée à 200 m<sup>2</sup>.
  - Les *annexes\** hors piscine doivent avoir une surface totale maximale d'*emprise au sol\** de 50 m<sup>2</sup>. Le local fonctionnel lié à la piscine ne doit pas dépasser 15 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol\**.
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble de la zone N, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sauf :
  - Dans les secteurs Npr et Nspr liés au puits de Villieu
  - Dans le secteur Nspi, où seule la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » est admise.

>> Dans les secteurs concernés par les protections environnementales repérés au règlement graphique par un zonage ou une trame spécifiques, sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Au sein des secteurs Ns, Nspr et Nspi repérés au plan de zonage : les projets sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, le cas échéant après réalisation des mesures environnementales nécessaires.
- Dans les secteurs de pelouses sèches repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels.
- Dans les secteurs de zones humides repérées au plan de zonage : seuls sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.
- En ce qui concerne les haies bocagères et ripisylves :
  - L'abattage d'un arbre est admis si son état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes, à condition qu'il soit remplacé par un plant d'une essence locale.
  - Une réduction partielle est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux patrimoniaux et paysagers du site. Cette suppression partielle pourra faire l'objet d'une compensation par replantation équivalente de l'élément supprimé.

## **Sous-section N 1.2 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Néant.

# **SECTION N 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Sous-section N 2.1 – Volumétrie et implantation des *constructions\****

### ***2.1.1 – Emprise au sol\****

Voir dispositions en sous-section 1.2 du règlement de la zone N.

## 2.1.2 – Hauteur\*

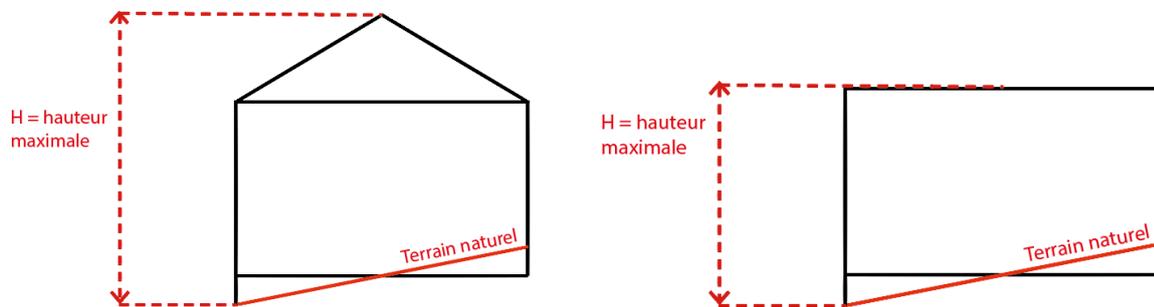
### 2.1.2.1 – Dispositions générales

>> La définition du calcul de la hauteur est la suivante :

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

Dans le cas d'un terrain plat, la hauteur de la construction est la distance comptée verticalement entre le niveau du terrain naturel avant les travaux et le point le plus élevé de ce bâtiment.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur d'une construction est la distance comptée en projection verticale du point le plus aval de la construction sur le terrain naturel jusqu'au point le plus élevé de cette construction [voir schémas n°1].



Schémas n°1 à valeur illustrative

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

>> Hauteur maximale :

- La hauteur\* des constructions\* ne devra pas excéder :
  - 14 mètres mesurés jusqu'au faîtage ou 12 mètres jusqu'à l'acrotère, en ce qui concerne les constructions\* à destination d'exploitation forestière.
  - 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout en ce qui concerne les constructions à destination d'habitation et les autres destinations de construction. Elle n'excèdera pas une hauteur de deux étages avec combles.
  - 3,50 mètres mesurés jusqu'à l'égout du toit pour les annexes\*.

### 2.1.2.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.2.1 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- pour des extensions\* ainsi que pour le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de constructions\* existantes\* à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur n'est pas conforme à la règle. Des hauteurs différentes de celles fixées par la présente sous-section sont admises pour des aménagements et changements de destination dans le clos des murs de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
- En cas d'extension d'une construction dépassant les règles de hauteur mentionnées ci-dessus, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les équipements d'infrastructure.

## 2.1.3 – Implantation des *constructions\** par rapport à la *limite d'emprise des voies et emprises publiques\**

### 2.1.3.1 – Dispositions générales

>> Sauf dispositions contraires mentionnées au règlement graphique, les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques selon les modalités suivantes :

- Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques :
  - soit à l'alignement,
  - soit avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.

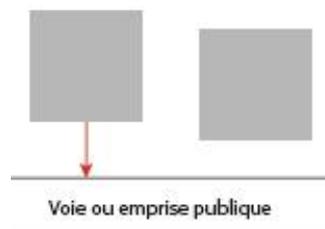
### 2.1.3.2 – Dispositions particulières

>> Les règles énoncées en sous-section 2.1.3.1 ne s'appliquent pas, ou sont soumises à des dispositions particulières, dans les cas suivants :

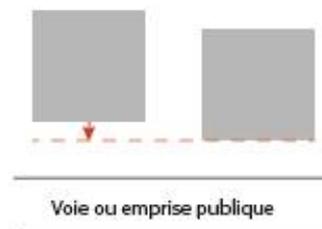
- Les saillies de toitures ne sont pas prises en compte dans la limite de 0,50 mètre de profondeur.
- Les *constructions\** à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des *constructions\** autorisées, ne sont pas soumises aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1.
- Les *extensions\** ainsi que le changement de destination, la réhabilitation et l'aménagement dans le clos des murs existants de *constructions\* existantes\** à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à la règle, ne sont pas soumis aux dispositions de la sous-section 2.1.3.1. Ils ne doivent toutefois pas aggraver le non-respect par rapport à la règle, conformément aux indications données par les schémas ci-dessous :

Schémas d'implantation conforme avec le règlement

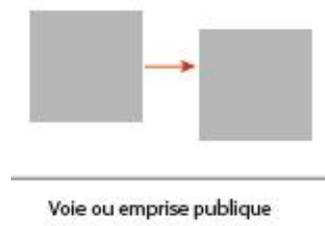
A : la construction s'étend en limite de voie ou d'emprise publique



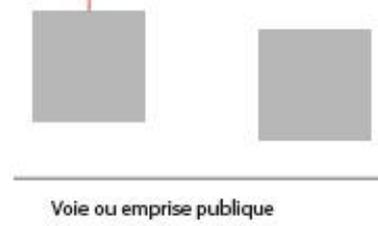
B : la construction s'étend en recherchant une bonne ordonnance par rapport à la construction voisine



C : la construction s'étend de manière à créer une continuité avec la construction voisine



D : la construction s'étend du côté opposé à la voie ou à la limite d'emprise publique



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

### 2.1.4.1 – Dispositions générales

>> Les constructions doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux *constructions\** *contiguës\** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de *constructions\** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

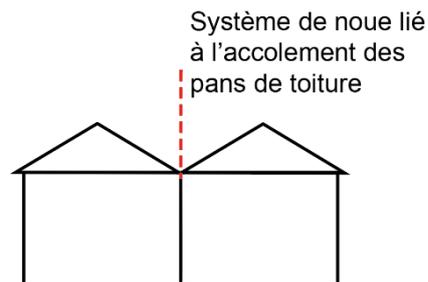


Schéma à valeur illustrative

- En cas d'implantation de la construction sur la limite séparative, tout dépassement de cette limite par tout point du bâtiment est exclu [voir schéma ci-dessous].

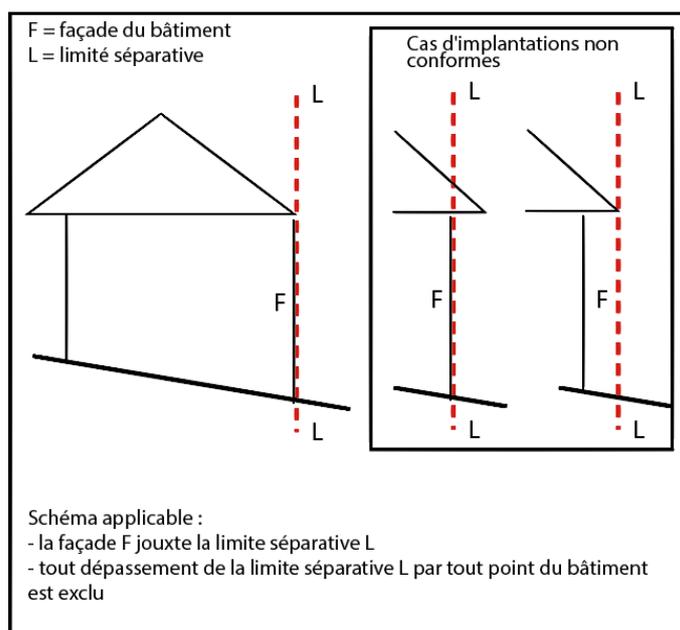


Schéma à valeur illustrative

>> Les constructions doivent être implantées par rapport aux limites séparatives selon les modalités suivantes :

- L'ensemble de la *façade\** de la *construction\** devra être implantée par rapport aux *limites séparatives\** de propriété :
  - Soit sur *limite séparative\**,
  - Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une *construction\** au point le plus proche de la *limite séparative\** supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D > H/2 > 5 \text{ m}$ ).

## 2.1.5 – Implantation des *constructions\** les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Voir dispositions en sous-section 1.2 du règlement de la zone N.

## Sous-section N 2.2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.2.1 – Dispositions générales

>> Les *constructions\** et ouvrages à édifier ou à modifier doivent être adaptés aux caractères des lieux avoisinants, prendre en considération les *constructions\** d'intérêt patrimonial voisines (type, hauteur, volumétrie, alignement, implantation dans la parcelle) et ne doivent pas porter atteinte au paysage urbain. Par ailleurs, tout travaux réalisés sur une *construction\* existante\**, y compris les travaux de ravalement, doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques urbanistiques et architecturales de la dite *construction\**.

>> Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituer des pastiches d'architecture.

>> En ce qui concerne les bâtiments anciens existants : les travaux qui y sont effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt : par l'aspect extérieur des matériaux employés et le choix des coloris, ils reprendront les caractéristiques du bâtiment existant afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux. Il convient de se reporter au « Cahier de recommandations architecturales » annexé au rapport de présentation du présent dossier de PLU.

>> Constructions repérées au plan de zonage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- tous les travaux effectués sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt. En application de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, la démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'une autorisation préalable et ne pourra être autorisée que dans le cadre d'une amélioration de la valeur architecturale d'origine de l'élément recensé.
- De plus, en ce qui concerne les bâtiments :
  - au niveau des façades, les encadrements anciens sont à restaurer à l'identique, dans le respect de la tradition locale, le cas échéant par des solutions techniques de redressement, de réparation ou de transformation lorsque ces encadrements ne peuvent pas être remplacés. Les nouveaux percements sont toutefois admis s'ils impliquent une transformation la plus minimale possible de la structure du mur ancien, ce qui impose de n'y percer que des baies strictement nécessaires. La position et l'aspect de la nouvelle baie doivent absolument respecter les lignes et le rythme de la façade, ainsi que les proportions des fenêtres existantes,
  - dans le cas où la conception dans une même façade\* est nécessaire pour plusieurs fenêtres ou la totalité d'entre elles, le projet s'inspirera alors d'éventuels vestiges dans des ouvertures secondaires ou privilégiera des modèles spécifiques,
  - le maintien des menuiseries anciennes pour les volets sera privilégié,
  - les portes anciennes, datant des XVIIIème, XIXème voire du XVIIème siècles, doivent être conservées sauf caractère irrécupérable avéré.

>> Les teintes et les modalités de mise en œuvre des matériaux et des enduits respecteront les dispositions du nuancier annexé au présent règlement.

## **2.2.2 – Dispositions particulières applicables aux constructions à destination d'exploitation forestière et d'exploitation agricole, d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration**

### **2.2.2.1 – Implantation, volumétrie, architecture**

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

>> La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

### **2.2.2.2 – Éléments de surface**

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

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

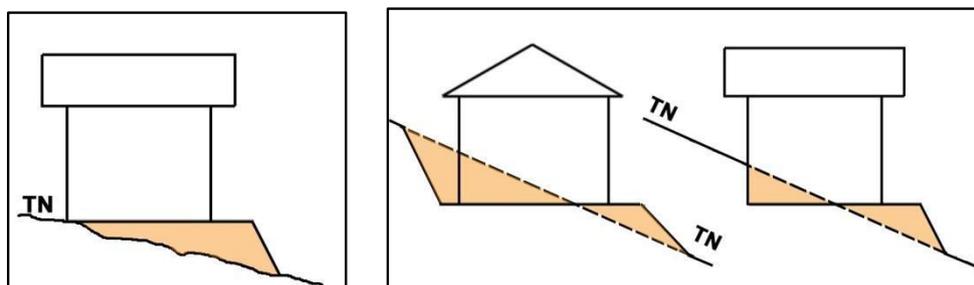
>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. La couleur blanche est interdite pour les façades.

## 2.2.3 – Dispositions particulières applicables aux autres constructions

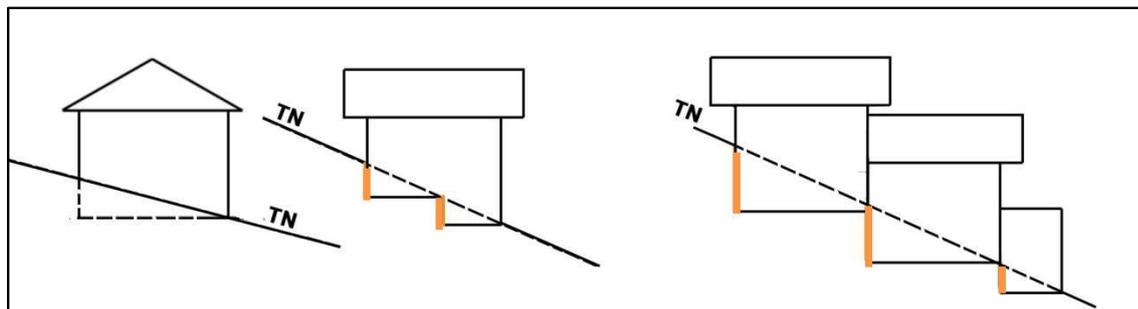
### 2.2.3.1 – Implantation, volumétrie, architecture

>> Les *constructions\** présenteront une simplicité de volume et leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 0,80 mètres en remblai et déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à éviter*



*Schéma à valeur illustrative : exemple d'implantation de volumes bâtis à privilégier*

>> les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées et, pour des raisons de salubrité, elles seront étanches par un système de fermeture.

### 2.2.3.2 – Matériaux, couleurs

>> Les *façades\** latérales et arrières doivent être traitées en cohérence et en harmonie avec la *façade\** principale.

>> Les teintes d'enduits et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes, y compris le blanc pur, sont interdits. Les tableaux de fenêtre, portes d'entrée, angles, modénatures, volets, etc... peuvent être soulignés par une teinte pâle.

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

### 2.2.3.3 – Façades\*

>> Les percements sont à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la *façade\**. Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

>> La *façade\** doit présenter une unité en terme de traitement.

>> Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particulier sont à éviter.

>> Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en *façade\** du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).

>> Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

### 2.2.3.4 – Toiture

>> Les matériaux de couverture respecteront par leur aspect, leur texture et leurs teintes le nuancier communal annexé au présent règlement.

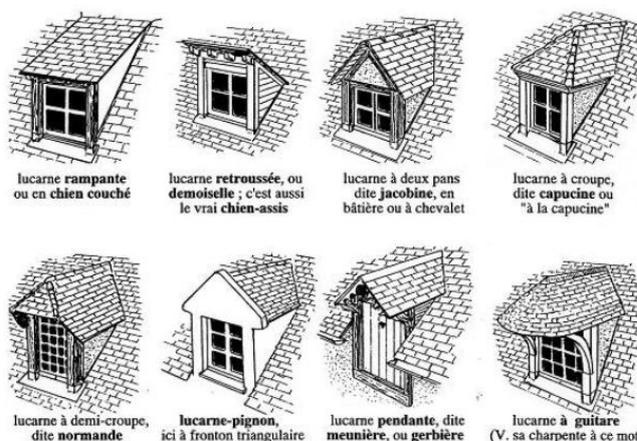
>> Les toitures doivent avoir deux pans minimum. Les toitures peuvent être à un pan pour les annexes accolées à un autre bâtiment.

>> La partie de la construction la plus haute doit être recouverte d'une toiture de deux à quatre pans. Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où leur surface ne dépasse pas le tiers de l'emprise au sol du bâtiment concerné et à condition qu'elles soient végétalisées, gravillonnées ou couvertes d'un platelage bois et réalisées dans le cadre d'un projet d'architecture moderne ayant fait l'objet de recherches particulières et justifiées quant à l'intégration dans son environnement et aux performances énergétiques du bâti. De plus, les toitures terrasses présenteront une pente minimale de 1% de manière à éviter la stagnation des eaux.

>> Le débord de toiture à pans est obligatoire devra être supérieur ou égal à 0,30 mètres.

>> Les ouvertures de toit :

- seront soit des lucarnes traditionnelles de faible dimension et charpentées,
- seront soit des châssis vitrés de même inclinaison que la toiture.



Exemples de lucarnes traditionnelles

### 2.2.3.5 – Equipements techniques

>> Les ventouses de chaudière individuelles seront placées en façade sur cour, sauf impossibilité technique.

>> Les installations techniques, les appareils de climatisation, les antennes paraboliques et divers équipements techniques devront être camouflés ou intégrés à l'architecture du bâtiment. En cas d'impossibilités techniques des mesures architecturales compensatoires adaptées (volets, masques, coffres, écrans végétaux) devront être obligatoirement réalisées.

>> Les coffrets électriques seront intégrés aux bâtiments ou aux murs de clôture. Les transformateurs électriques seront intégrés aux constructions neuves. A défaut, un traitement architectural sera réalisé.

>> Les panneaux solaires auront la même inclinaison que la toiture.

>> Pour les *constructions\** nouvelles, le caisson des mécanismes de fermeture des baies doit être implanté à l'intérieur du bâti.

### **2.2.3.6 – Annexes\* et autres constructions\***

>> Les bâtiments annexes au-delà de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront être réalisés avec des matériaux identiques au bâtiment principal. En deçà de 20 m<sup>2</sup>, les *annexes\** ne doivent pas s'apparenter à des constructions réalisées avec des moyens de fortune. Les matériaux qui les constituent ne doivent pas présenter l'aspect de matériaux de récupération.

>> Les toitures terrasses sont interdites pour les annexes isolées.

>> Tous les stockages de gaz et les pompes à chaleur devront être dissimulés et répondre à la réglementation en vigueur.

>> Les serres de jardin à ossature bois ou métallique sont autorisées ; leur hauteur est cependant limitée à 2,50 mètres.

### **2.2.3.7 – Clôtures**

>> La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

>> La hauteur des clôtures est adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,80 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 2 mètres au niveau des limites séparatives\* latérales ou de fond de parcelle. Une hauteur à 2,50 mètres maximum des clôtures est toutefois admise le long de la RD1084.

>> Les clôtures formeront un ensemble homogène et seront constituées :

- soit d'un mur en maçonnerie enduit,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètres surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage noyé dans la haie.

>> Sont interdites les clôtures constituées de panneaux d'occultation préfabriqués en bois, tout produit d'imitation de type faux sapins, les films occultants de toute nature type filets verts ou canisses, les fausses haies, les murs en parpaings non enduits.

## **Sous-section N 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\***

>> En ce qui concerne le traitement des clôtures végétales, seront utilisées des essences végétales locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

>> Les dépôts et stockages doivent faire l'objet d'un aménagement et d'un entretien de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

>> La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

>> Les mouvements de sols, exhaussements et affouillements sont limités à 1 mètre en remblai et en déblai cumulés, à l'exception de ceux nécessaires aux équipements et installations d'infrastructures ainsi qu'aux bassins d'agrément. La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.

### **Sous-section N 2.4 – Stationnement**

>> Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des *constructions\** et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

## **SECTION N 3 – Equipement et réseaux**

### **Sous-section N 3.1 – Desserte par les voies publiques ou privées**

>> Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

### **Sous-section N 3.2 – Desserte par les réseaux**

#### **3.2.1 – Alimentation en eau potable**

>> Toute *construction\** ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

>> 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 pour l'alimentation humaine.

>> L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

#### **3.2.2 – Assainissement**

>> Au sein des périmètres de protection des captages dits « Puit de Mollon » et « Puit de Villieu », sont interdits :

- Dans les secteurs Npr et Nspr :
  - tous rejets susceptibles d'altérer la qualité de l'eau, notamment matières de vidange, lisiers, eaux usées domestiques, huiles et lubrifiants.

#### **-Eaux usées**

>> En zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU :

- toute *construction\** occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur,
- en présence d'un collecteur, le raccordement des *constructions\** est obligatoire,
- dans les secteurs provisoirement non desservis et dans l'attente d'une desserte par un réseau d'assainissement, le particulier doit disposer d'un système d'assainissement non collectif conforme.

>> En dehors de la zone dite d'assainissement collectif délimitée sur le plan de zonage annexé au présent dossier de PLU, l'assainissement sera non collectif :

- toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu,
- le pétitionnaire doit pouvoir attester de la conformité de l'installation d'assainissement autonome et permettre l'adaptation des filières aux terrains (emplacement, dimensionnement), ainsi que la mise en place des solutions les moins contraignantes possibles dans les secteurs les plus défavorables.

## **-Eaux pluviales**

>> Les eaux pluviales collectées au niveau d'une parcelle seront prioritairement gérées par infiltration. Seules les eaux pluviales qui ne pourront être infiltrées seront rejetées aux réseaux d'eaux pluviales si ces derniers existent, hors réseau unitaire. Les surfaces imperméabilisées assainies par infiltration seront soustraites à la surface imperméabilisée totale pour déterminer le débit de fuite maximal. De plus, en amont du réseau d'eaux pluviales et en plus des mesures de limitation des rejets prévues dans la présente sous-section, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via une cuve permettant un débit de fuite régulé d'au moins la moitié de la capacité de l'eau stockée. Cet ouvrage aura une capacité minimale de 2500 litres au-dessous de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol bâtie, et de 5000 litres minimum au-delà. La cuve et le puits perdus doivent rester visibles et accessibles.

>> L'évacuation des eaux de piscines devra se réaliser à la parcelle dans un puits perdu ou à défaut devra faire l'objet d'une vidange de manière à éviter un rejet direct dans le milieu naturel. L'évacuation est interdite dans le réseau des eaux usées ou le réseau unitaire.

>> Pour les opérations réalisées sur des tènements dont la surface totale est supérieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>, les prescriptions suivantes s'appliquent conformément au zonage d'assainissement annexé au présent dossier de PLU :

- Solutions de rétention/infiltration :
  - Perméabilité des sols :
    - en cas de sol très peu perméable à imperméable (perméabilité inférieure ou égale à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde) : l'infiltration est interdite,
    - en cas de sols peu perméable à perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-7</sup> mètres par seconde et inférieure ou égale à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde, l'infiltration des eaux pluviales peut être réalisée directement dans le sol par le biais de dispositif de rétention/infiltration,
    - en cas de sols perméable à très perméable (perméabilité supérieure à 10<sup>-4</sup> mètres par seconde) : l'infiltration des eaux pluviales est possible. Des précautions doivent cependant être prises lors de la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues de voiries et de parking, telles que la mise en place de dispositifs étanchés de traitement par décantation ou par confinement (type bassin de rétention). Pour les zones d'activités et les parkings, un débourbeur-déshuileur sera mis en œuvre en aval de l'ouvrage de rétention et en amont du dispositif d'infiltration.
- Pente du terrain : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté sur des parcelles présentant des pentes supérieures à 10%, sauf en cas établi d'absence d'impact sur les parcelles et les biens situés en aval.
- Zone inondable : aucun dispositif d'infiltration ne devra être implanté dans l'emprise d'une zone inondable.
- Présence d'une nappe ou d'un écoulement souterrain : une hauteur minimale de 1 mètre sera respectée entre le fond du dispositif d'infiltration et le niveau maximal de la nappe ou de l'écoulement souterrain. Si cette prescription ne peut pas être respectée, la solution par infiltration sera écartée.

- Dans le cas où la solution d'infiltration n'est pas envisageable, et dans la limite de ce qui ne peut faire l'objet d'une rétention sur le terrain conformément aux dispositions précédentes, l'aménageur prendra pour base l'évacuation vers le milieu naturel, ou le réseau d'eau pluviale en second lieu. Le débit sera limité à 15 litres par hectare pour une pluie d'occurrence 20 ans.

### **3.2.4 – Electricité, téléphone, télédiffusion**

>> Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements particuliers aux lignes d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### **3.2.5 – Déploiement de la fibre optique**

>> Toute nouvelle opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

## **TITRE V**

### **ANNEXES**

## ANNEXE I

### LISTE DES ESSENCES LOCALES

#### **Pour les parties herbacées :**

Mélanges de graines locales avec des espèces prairiales comme *Bromus erectus*, *Festuca arundinacea*, *Lolium perenne*, *Dactylis glomerata*, *Trifolium repens*, *Achillea millefolium*, *Sanguisorba minor*.

- ✓ *Gestion différenciée à mettre en place (préserver des secteurs non tondus), afin que la diversité végétale vienne toute seule.*

#### **Pour les Arbres de haut jet :**

Tilleul *Tilia platyphyllos* ou *cordata*, Frêne commun *Fraxinus excelsior*, Chêne pédonculé *Quercus robur*, Noyer commun *Juglans regia*

- ✓ *Privilégier les ligneux par rapport aux résineux.*

#### **Arbres bas :**

Érable champêtre *Acer campestre*, Charme commun *Carpinus betulus*, Noisetier *Corylus avellana*, Cerisier Sainte-Lucie *Prunus mahaleb*, Pommier *Malus sylvestris*, Poirier *Pyrus sp.* Cognassier *Cydonia oblonga*

- ✓ *Tous les fruitiers sont également les bienvenus.*

#### **Pour les haies :**

Arbustes et arbrisseaux : Aubépine *Crataegus monogyna*, Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*, Cornouiller mâle *Cornus mas*, Viorne obier *Viburnum opulus*, Viorne lantane *Viburnum lantana*, Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*, Sureau noir *Sambucus nigra*, Sureau rouge *Sambucus racemosa*, Chèvrefeuille/Camerisier à balais *Lonicera xylosteum*, Eglantier *Rosa canina*, Troène *Ligustrum vulgare*, Houx commun *Ilex aquifolium*, Amélanchier *Amelanchier ovalis*.

**ANNEXE II**

**NUANCIER**



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

**NUANCIER COMMUNAL**

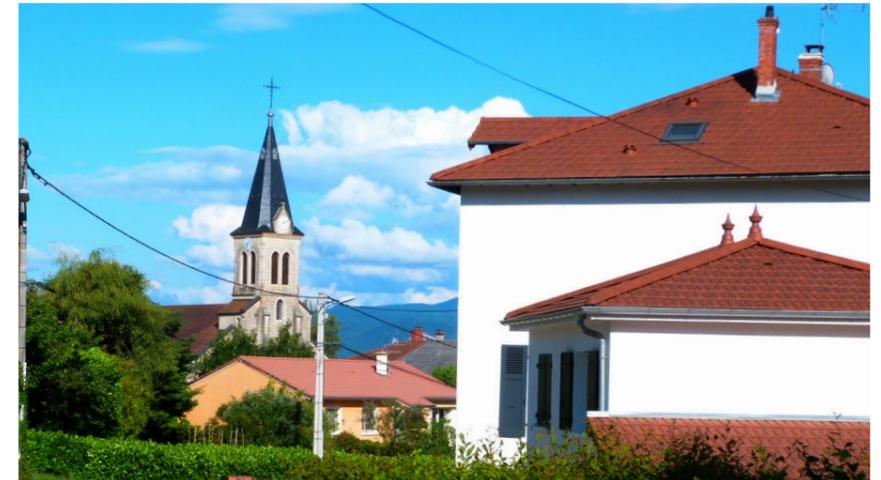
# 1. PALETTE TOITURES DE TUILE DE TERRE CUITES

## Préconisations :

- > Il s'agit ici de choisir la teinte des tuiles de terres cuites dans une gamme unie, un **dégradé allant du brun foncé au brun doré**. La couleur orange n'est pas prescrite, allant contre l'insertion paysagère locale.
- > Plusieurs points de vue élevés permettent d'apprécier les toitures communales. Il s'agit donc de préserver une **logique d'ensemble**, sans chercher une harmonie parfaite.

## Logique et valeur :

- > Dans le cadre de ce nuancier, les teintes présentées sont classifiées selon le système **RAL DESIGN SYSTEM +**, se présentant sous la forme de numérotation à sept chiffres au format «HHH LL CC». Le H correspond à la nuance, le L à la luminosité et le C à la saturation.
- > Ce système de classification courant permet d'avoir facilement accès aux différentes nuances chez les différents professionnels.



040 30 20 Café



040 40 30 Marron foncé



050 40 30 Curry brun



050 50 40 Rouge cuivré



050 50 30 Brun doré

Il est important de tenir compte que, suivant l'impression ou l'écran utilisé, les couleurs représentées peuvent varier de leur version originale. Il est recommandé d'utiliser un nuancier RAL pour affiner ses choix.

Vues des toitures : hameaux et lotissements

## 2. PALETTE GLOBALE : fonds de façade, modénatures, murs.

### Préconisations :

> **Sur la commune** les couleurs sont assez homogènes et les teintes souvent naturelles. Dans les espaces à dominante rurale il est préférable de rester sur des tons naturels pour les façades, à contrario des bourgs qui peuvent, de façon éparse, convenir de plusieurs façades 'signales' plus vives (bâtiment isolé, angle de rue).

> En **zone UC** on favorisera les tons naturels. Les alignements sur rue devront varier en valeur (clair, moyen, foncé) plutôt qu'en couleur.

> En **zone UA** la saturation en couleur pourra être plus marquée, on jouera avec les volets pour créer une continuité visuelle. Pour les alignements sur rue, le projet doit offrir une composition en harmonie avec les façades qui composent cette dernière. Le choix des couleurs devra ainsi permettre de ne pas créer un heurt chromatique, développant des couleurs aux transitions douces pour mettre en valeur les façades.



Vues des façades, dans le bourg et hameaux

## 2. PALETTE GLOBALE : fonds de façade, modénatures, murs.

### Préconisations :

Les couleurs locales étant assez homogènes, la palette globale reprend pour partie des tons de la palette naturelle, et propose des tons plus saturés.

### 2.1 Modénatures, encadrement de fenêtres, de portes

> Les modénatures et encadrements n’obéissent pas tous aux mêmes règles. Cependant, plusieurs teintes peuvent être recommandées afin de détacher ces éléments de structure du reste de la façade et de ses composants. A noter que celles-ci peuvent être réalisées dans la même teinte ou dans une teinte similaire que leur façade, ou en blanc par défaut.

> Les modénatures et encadrements doivent être d’une teinte similaire sur chacune des façades, exception pouvant être faite pour les commerces en rez-de-chaussé.

> Ces règles s’appliquent pour des encadrements en pierre.



Il est important de tenir compte que, suivant l’impression ou l’écran utilisé, les couleurs représentées peuvent varier de leur version originale. Il est recommandé d’utiliser un nuancier RAL pour affiner ses choix.

## 2. PALETTE GLOBALE : fonds de façade, modénatures, murs.

### 2.2 Fond de façade, Murs

#### Préconisations :

> **Sur la commune** les couleurs sont assez homogènes et les teintes souvent naturelle. Dans les espaces à dominante rurale il est préférable de rester sur des tons naturels pour les façades, à contrario des bourgs qui peuvent, de façon éparse, convenir de plusieurs façades 'signales' plus vives (équipement public, angle de rue).

> **Sur la commune**, ces préconisations s'appliquent aussi pour les parements en pierres et en galets.

> **Sur la commune**, il s'agit de convenir d'un seul colori de façade majoritaire par bâtiment, c'est à dire ne pas diviser ceux-ci par étages ou par pans (exception faite de murs apparents en pierre par exemple).

> **Sur la commune**, les fonds de façade sont généralement plus clairs que les encadrements de fenêtres & portes, volets et modénatures : il s'agira de respecter cet état des lieux pour une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage communal.

> En **zone UC** on favorisera les tons naturels. Les alignements sur rue devront varier en valeur (clair, moyen, foncé) plutôt qu'en couleur.

> En **zone UA** la saturation pourra être plus marquée, on jouera avec les volets pour créer une continuité visuelle. Pour les alignements sur rue, le projet doit offrir une composition en harmonie avec les façades qui composent cette dernière.



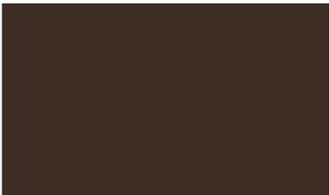
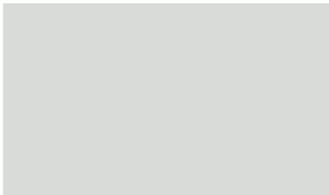
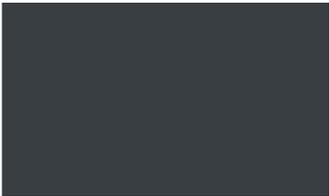
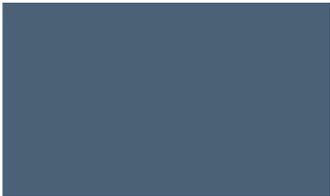
Il est important de tenir compte que, suivant l'impression ou l'écran utilisé, les couleurs représentées peuvent varier de leur version originale. Il est recommandé d'utiliser un nuancier RAL pour affiner ses choix.

### 3. PALETTE PONCTUELLE : volets, fenêtres, menuiseries, serrureries

#### Préconisations :

- > Il doit exister une **logique de composition**. Les fonds de façade sont de valeur moyenne claire à moyenne foncée. Les teintes plutôt colorées appellent des volets de tons plus désaturés, soit foncés soit clairs.
- > Le **choix de la couleur** des volets, menuiseries, serrureries, intervient après celle de la façade.
- > Les **serrureries** en premier plan: garde-corps, sont de la couleur la plus foncée et au possible, d'une teinte naturelle métallique.
- > Il n'est pas nécessaire d'**accorder la couleur** des menuiseries à celle des volets, mais celles-ci doivent être semblables entre elles sur chacune des façades.



				
050 20 10 Brun granit	000 60 00 Gris cendre	000 70 00 Gris léger	000 80 00 Gris brume	000 90 00 Blanc d'hiver
				
150 50 30 Vert champ	150 60 30 Vert romarin	150 80 10 Vert organza		
				
RAL cl. 7016 Gris anthracite	220 40 15 Bleu blouse	260 40 15 Bleu prune	250 60 20 Bleu aragonite	200 60 10 Gris du cap Nord
				
330 40 20 Rouge anthracite	350 30 35 Rouge Bordeaux	360 40 50 Rouge Salon	040 40 60 Rouge cuivre	090 90 05 Blanc pâte d'amande
				
080 80 05 Brun champignon	060 50 40 Brun chameau			

Il est important de tenir compte que, suivant l'impression ou l'écran utilisé, les couleurs représentées peuvent varier de leur version originale. Il est recommandé d'utiliser un nuancier RAL pour affiner ses choix.

## 4. ILLUSTRATIONS PHOTOGRAPHIQUES COMPLEMENTAIRES : globales et ponctuelles



*Variation de couleur par niveau*



*Teintes trop vives et variées sur un même bâtiment*

**CONTRE-EXEMPLES**



*Succession de façades aux nuances proches et menuiseries sobres*



*Construction récente qui s'insère dans une logique de couleurs existante*

**EXEMPLES**

## 5. PALETTE BATIMENTS D'ACTIVITÉ SITUÉS HORS ZONE D'ACTIVITÉ ET BÂTIMENTS AGRICOLES

### Palette toitures :

> Les toitures ne doivent pas obligatoirement être en tuiles de terre cuite mais doivent, si elles sont à pans, **s'harmoniser par leur couleur** avec les toitures avoisinantes.

### Palette globale : fonds de façade, modénatures, murs

> Les fonds de façade doivent **s'approcher au maximum des teintes du nuancier communal**. Pour rappel, sur la commune les couleurs sont assez homogènes et les teintes souvent naturelles.

> **Pour les bâtiments d'activité uniquement** : les couleurs de façades peuvent déroger à la palette du nuancier communal **seulement s'il existe une logique de composition d'ensemble** fondée sur l'expression d'une identité visuelle de l'établissement ou de l'entreprise qui soit **en harmonie avec les constructions environnantes**.

### Palette ponctuelle : volets, fenêtres, menuiseries, serrurerie

> Les teintes des volets, fenêtres, menuiseries seront étudiées dans une logique de composition d'ensemble des façades.

**Le choix d'une teinte unique de serrurerie se fera dans le nuancier communal, en évitant un contraste fort avec le(s) fond(s) de façade(s).**



*Contre-exemple de fond de façade principal*



*Contre-exemple d'organisation de façade*

**ANNEXE III**

**CAHIER DE RECOMMANDATIONS**

Service Départemental de l'Architecture  
Abbaye de Brou – 01 000 - BOURG-en-BRESSE

**COMMUNE de VILLIEU-LOYES-MOLLON**

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET ESTHETIQUES  
APPLICABLES SUR LE CENTRE ANCIEN DES VILLAGES ET HAMEAUX

-----

Jean Paul DESBAT architecte des Bâtiments de France

Mars 1985

# Sommaire

Préambule

## I - MATERIAU DE COUVERTIURE

- 1 - La tuile creuse ancienne récupérée
- 2 - Tuiles neuves

## II - ASPECT GENERAL DES TOITURES

- Pente, dimensions
- Forêts, chevrons
- Faîtages et accidents de toitures
- charpente
- Souches de cheminées
- Zinquerie

## III - Murs et enduis

- 1 - Façades urbaines
- 2 - Architecture rurale

## IV – Percements

- 1 - Conservation des encadrements anciens existants
- 2 - Nouveaux percements
  - façades régulières
  - façades non régulières

## V – Menuiseries extérieures

- 1 – Fenêtres
  - modèles courants
  - modèles à petits bois
  - modèles à simple vitrage
- 2 – Volets
  - volets à l'américaine
  - volets pleins
  - volets intérieurs
  - cas de fenêtres de petites dimensions

- persiennes repliables

### 3 - Portes

- porte ancienne réutilisable
- porte ancienne dégradée
- aucun modèle de porte n'existe
- autres solutions

### 4 - Peinture des menuiseries extérieures

- Fenêtres et volets

### VI-Garde-cops et Ferrures Extérieures

#### 1 - Garde-corps

#### 2 - Barreaux de défense

#### 3 - Peinture des ferrures extérieures.

- P R E A M B U L E -

\*

\*\*

Chaque métier, chaque discipline ont leurs "règles de l'art" qu'il convient de respecter si l'on veut parvenir au résultat recherché. L'architecture et la restauration des bâtiments anciens obéissent aussi à cette vérité première et la complexité des problèmes posés, où s'entremêlent des difficultés très diverses -notamment d'ordre technique, esthétique, archéologique, budgétaire, etc.- impose, pour les résoudre correctement, l'intervention de spécialistes qualifiés.

Les quelques pages qui suivent ne prétendent évidemment pas remplacer l'expérience du professionnel, concepteur ni exécutant : elles ont pour objet de présenter quelques principes et solutions élémentaires qui forment les conditions minimales nécessaires à suivre pour avoir quelques chances de réussir la restauration d'un bâtiment ancien ou pour insérer sa maison neuve dans le paysage local sans le défigurer (1)

On sait bien, par ailleurs, qu'aucun recueil de recommandations architecturales ou de conseils, si détaillé soit-il, ne pourra jamais répondre aux innombrables situations particulières qui se rencontrent dans la pratique. Celui-ci permettra peut-être d'éviter les plus graves erreurs et d'apporter quelques éléments d'information utiles à ceux qui ont à coeur de se poser les bonnes questions et de prendre en compte toutes les données du problème avant d'établir définitivement leurs projets, ou d'entreprendre un chantier.

\*

\*\*

- Les multiples questions soulevées par la consolidation des structures, qui exigent dans chaque cas la consultation d'architectes et d'entreprises qualifiés, ou par la restauration des locaux intérieurs, nécessitant à elle seule de longs développements, ne font pas l'objet du présent texte.

## A - RES'AURATION DES BATIMENTS ANCIENS

### I - MATERIAU DE COUVERTURE

Le choix du matériau de couverture est essentiel pour l'aspect esthétique du bâtiment et dépend surtout du matériau traditionnel du pays, de l'intérêt architectural de l'immeuble, de ses conditions de visibilité et de sa position dans l'agglomération.

#### **I. - La tuile creuse ancienne récupérée :**

Excellent matériau sélectionné au cours du temps par les remaniages successifs des couvertures, pratiquement non gélif. A utiliser en priorité pour :

- les façades anciennes d'intérêt architectural
- les façades particulièrement visibles
- les façades faisant partie d'un ensemble homogène (rues, places) d'immeubles anciens couverts avec ce matériau

Lorsqu'on ne dispose pas d'un stock suffisant de tuiles anciennes plusieurs compromis sont possibles :

- placer les tuiles anciennes "en chapeau" recouvrant des tuiles candi neuves placées au dessous
- réserver les tuiles anciennes pour la façade principale, en utilisant les neuves sur les versants peu visibles
- placer les tuiles anciennes sur une sous-toiture en plaques de fibro-ciment spécialement conçues à cet effet, en ayant soin d'habiller la sous-face des forêts (1) par un voligeage jointif en sapin afin de cacher le fibro-ciment.

Les tuiles creuses se posent aujourd'hui sur liteaux, ou "cabrons" de section triangulaire, dans le but d'éviter les déplacements latéraux et doivent être parfois maintenues par des crochets lorsque la pente de toiture est forte ou lorsque la construction est placée au bord d'une route fréquentée.

Certains tuiliers fabriquent des tuiles creuses munies de pieds longitudinaux qui empêchent aussi bien les glissements vers le bas que les mouvements latéraux : les tuiles anciennes, posées par dessus sans crochet gardent alors une excellente stabilité. D'autres modèles de tuiles de dessous sont plats, à la manière des tuiles "romaines" et offrent aussi une bonne stabilité.

(1)- Forget : partie de toiture en saillie par rapport au mur du bâtiment

## 2- Tuiles neuves

En cas d'impossibilité totale de récupérer des tuiles creuses anciennes, on peut utiliser certaines tuiles neuves dont la teinte doit être choisie dans les tons terre cuite naturelle marron-rouge en s'inspirant de la couleur de la terre des tuiles traditionnelles locales et en évitant aussi bien les modèles rouge vif que les tuiles faussement vieilles "chocolat foncé" :

- tuiles creuses neuves posées sur liteaux, de préférence crochetées
- tuiles "romaines" (tuile de dessous plate, tuile de dessus creuse)
- tuiles "romanes" mécaniques à emboîtement

Rappelons que ces modèles neufs sont à éviter pour les monuments ou édifices anciens de grande qualité architecturale.

### I. Aspect général des toitures :

La restauration d'une toiture ancienne doit s'efforcer de respecter les caractéristiques générales de l'architecture du pays et, autant que possible, tous les détails d'exécution sous peine de dénaturer complètement l'aspect et le cachet du bâtiment :

- Même pente de toiture, mêmes dimensions des forgets, à l'égout comme en rive latérale.
- Exécution des forgets en chevrons anciens récupérés, ou à défaut, en bois neuf de même section (section carrée de 10 à 13 cm) posés en conservant le même écartement.

Mêmes règles pour les autres sous-faces visibles de la couverture : galeries, auvents, porches, etc.

- Faîtages, arêtiers, égouts et rives à exécuter en observant les techniques traditionnelles locales (forme, fixations, scellements, etc.)

- Charpente : les grosses pièces et chevrons en chêne ne sont bien souvent attaqués qu'en surface (aubier) tandis que le cœur reste très dur et résistant, et beaucoup plus durable que tout élément en "sapin du nord" même traité.

En cas d'attaque assez grave (mérule, capricorne...) le diagnostic du spécialiste est indispensable, qui peut prescrire des injections sous pression ; sinon, les bois anciens légèrement attaqués peuvent être traités par simple pulvérisation au produit fongicide - insecticide incolore.

Les pièces de bois neuves apparentes à l'extérieur, telles que poteaux, chevrons du forget et sous-faces visibles doivent, dans tous les cas, être colorées dans une tonalité "chêne foncé" se rapprochant au maximum des bois anciens conservés.

- Souches de cheminées : s'inspirer directement des modèles traditionnels locaux.

Dans de nombreux cas, on peut utiliser la brique de parement type «Vaugirard» en pratiquant un léger rétrécissement de la souche sur les trois derniers rangs.

Eviter absolument les souches trop maigres sur un toit ancien : les boisseaux du commerce doivent être habillés de briques (en plaine) ou de parpaings de ciment enduits à la chaux (architecture de montagne) pour obtenir une section et un aspect semblables aux souches traditionnelles. L'habillage des conduits diminue, par ailleurs, le risque de condensation, et améliore le tirage.

- Zinguerie : les éléments en zinc ou tôle galvanisée, d'un aspect brillant agressif et disgracieux même après oxydation, sont à éviter autant que possible sur les parties très visibles des toitures, sur les façades principales ou au voisinage d'édifices anciens de qualité.

### Solutions de remplacement :

- Le cuivre :

Contrairement à une opinion répandue, son prix n'est pas prohibitif pour des constructions courantes de dimensions assez réduites, eu égard à la grande longévité de ce matériau : une zinguerie réalisée en cuivre constitue, à terme une économie. Rappelons que seule la fourniture est plus chère, le coût de la main d'œuvre restant semblable à celui du zinc.

Le cuivre est évidemment la solution idéale au point de vue esthétique : patiné en quelques mois, sa surface prend une teinte brune qui se confond avec celle des tuiles.

- La tôle plastifiée :

Aspect très discret (teinte tuile) très bonne tenue dans le temps, coût inférieur au cuivre.

- Des éléments en zinc ou en tôle galvanisée peuvent facilement se peindre dans les tonalités voulues en fonction de leur position (ton tuile ou ton pierre).

Cette solution est durable si l'on respecte les règles techniques applicables à ce procédé.

### III. – Murs et enduits :

Les bâtiments anciens étaient autrefois systématiquement enduits et même souvent peints, dans le but très logique de protéger les maçonneries contre les intempéries (pluie, gel, vent...).

Seuls, les bâtiments utilitaires (granges, reluis, étables, etc.) ou les façades secondaires peu visibles pouvaient rester en maçonnerie de moellons apparents, soigneusement jointoyés à plein pour diminuer la pénétration d'eau dans les joints.

Le cas des demeures somptueuses (châteaux) ou des grandes églises, etc., aux façades souvent bâties en grandes pierres de taille appareillées, est évidemment différent, bien que de tels parements aient été parfois également badigeonnés.

Sans pouvoir, en quelques lignes, traiter les multiples cas possibles, rappelons brièvement les exemples les plus fréquemment rencontrés :

### 1 - Façades urbaines :

Façades à l'alignement des rues et places des villes ou des villages agglomérés.

- Enduits peints existants en bon état, ne nécessitant que des raccords locaux ou reprises isolées:

La meilleure mise en valeur possible d'une façade urbaine peinte - la « Méthode universelle » correspondant à la bonne tradition - consiste à faire ressortir sa modénature, c'est à dire bardeaux, corniches et moulurations diverses, dans une teinte claire telle que blanc cassé, par rapport au reste des murs, traités dans la gamme des tons "beige, coquille d'œuf soutenu" donc légèrement plus sombre.

Rappelons que le produit choisi doit permettre la "respiration" des maçonneries .

Dans le cas, assez courant, où subsistent des vestiges d'anciens décors peints -faux appareil de pierre, chaînages d'angle, décor en trompe l'œil fausses ombres, fausses fenêtres, etc, s'inspirant de la tradition classique de l'architecture monumentale XVIIe-XVIIIe-XIXe siècles - il est très souhaitable de les reproduire le plus exactement possible, non sans avoir conservé un témoignage photographique de l'état préexistant .

La suppression systématique, ces dernières années, de tous ces décors peints ou en relief, qui animent et agrémentent les façades traditionnelles, entraînent l'appauvrissement et la banalisation totale de l'architecture et du cadre urbain.

- Enduits existants en mauvais état (décollements, fissures, chutes d'enduit).

Les façades urbaines ont toujours été enduites, pour les raisons techniques précitées, ce qui permettait en outre d'économiser beaucoup d'argent dans la maçonnerie des murs : ce

n'est pas un hasard, en effet, si le piquage des vieux crépis ne découvre, la plupart du temps, à la grande déception des propriétaires, que des maçonneries assez médiocres, irrégulières souvent même hétéroclites (moellons petits et grossiers auxquels se mêlent souvent des récupérations diverses telles que briques, pierres taillées réemployées, bois, etc.)

Si l'on ajoute que les diverses transformations apportées par chaque siècle ont laissé dans les maçonneries des traces souvent imprévues, on ne s'étonnera pas que ces façades "écorchées" par un mauvais ravalement fassent plutôt mauvaise figure, sans insister sur les graves entrées d'humidité qui en résultent dans les murs.

Outre ces inconvénients, la crasse due à la pollution de l'air s'accroche aux moindres aspérités du parement et entraîne un vieillissement et un encrassement de la façade en peu d'années. ,,

La solution technique et esthétique la meilleure est donc. - sauf exception motivée - l'enduit, réalisé en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable de carrière jaune en laissant apparaître les belles pierres taillées : linteaux , encadrements de baies, chaînes d'angles. L'enduit vient s'amortir progressivement à fleur de ces pierres taillées, sans former aucun bourrelet ni biseau disgracieux.

La finition peut être talochée (on dit aussi frisée) au petit bouclier en bois, grattée à la tranche de l'outil : on prend soin dans ce cas de râcler uniformément la façade, en se gardant bien de dessiner des rayures, des étoiles ni des "boutons" comme on le voit trop souvent, qui défigurent et ridiculisent les bâtiments.

- Précautions élémentaires :

- Ne jamais "sabler" les pierres pour les nettoyer : le sablage, même léger, détruit l'épiderme de la pierre calcaire et la rend fragile et vulnérable au gel. Plusieurs procédés existent pour laver et décrasser parfaitement une pierre taillée sans attaquer à vif son parement. En plus, des dommages irréversibles qu'entraîne le sablage, la pierre ainsi traitée prend un aspect blafard uniforme qui contraste avec la patine beige-ocrée des pierres anciennes correctement nettoyées.

La technique à choisir - après essais - est fonction de la dureté et de l'état de surface de la pierre : lavage à l'eau sous faible pression, jet de vapeur, brossage, lessivage à l'eau additionnée de produits non corrosifs, etc...

- Eviter les couches trop généreuses d'enduits de fond et l'utilisation de la règle supprimant toutes les irrégularités qui font "vivre" les vieux murs : éviter les surfaces trop parfaitement planes, et les arêtes strictement rectilignes dans les bâtiments anciens.
- Proscrire le ciment qui enveloppe le mur ancien, fait de chaux et de sable terreux, dans un étui trop imperméable et trop dur, avec tous les inconvénients bien connus : retrait, faïençage, auréoles, salissures, humidité et condensation internes, etc...

- Proscrire les enduits "bosselés" ou "baveux" ou faussement rustiques qui accrochent les poussières et dénaturent les façades anciennes : l'architecture de la rue n'est pas un (mauvais) décor pour l'Auberge du Cheval Blanc...

## 2 - Architecture rurale, bâtiments agricoles anciens, fermes.

Le style de ces bâtiments comme leur environnement s'accommodent souvent de maçonneries non enduites - pierres, briques, alternances brique et galets, etc... - lorsque deux conditions sont réunies :

- 1/ - les matériaux doivent être en bon état de conservation : la brique ancienne; en particulier, est parfois dégradée en surface, et fragile, donc gélive. ..
- 2/ - Leur mise en œuvre doit être suffisamment belle et régulière pour mériter qu'on les présente en façade : éléments correctement dimensionnés ou taillés, lits horizontaux bien dessinés, notamment.

Si tel est bien le cas, il est alors possible de laisser apparaître les matériaux de construction des murs en ayant soin d'effectuer les joints conformément aux règles de l'art et à la bonne tradition :

- joints pleins largement "beurrés" et grattés à fleur du parement.

Dans le cas de maçonnerie de pierres, c'est l'enduit à pierres vues. Ce type de joints, le seul qui assure à la fois une protection minimale du mur contre les intempéries et un aspect exactement conforme à l'exécution ancienne et à l'esprit des bâtiments ruraux typiques, s'effectue en remplissant généreusement les joints préalablement creusés, de façon à faire légèrement déborder le mortier par rapport au parement : on dégage ensuite la tête des pierres en râclant le trop plein de mortier avec la tranche de l'outil (proscrire totalement la brosse).

- joints exécutés en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable jaune, conformément à celui qui compose les enduits (proportion habituelle : 3 à 4 volumes de sable pour 1 volume maximum de chaux grasse).

Il est essentiel pour la bonne conservation du mur et de son matériau constitutif que le mortier de joint présente une porosité sensiblement voisine de celle de ce matériau. .

Il faut enfin ne pas oublier que des maçonneries anciennes apparentes, même jointoyées dans les règles de l'art, sont évidemment plus vulnérables à l'eau et au gel que dans le cas d'enduit. ,

### IV - Percements :

- le principe général consiste à respecter, ou parfois même à rétablir l'ordonnance et l'esprit des façades les plus caractéristiques et les mieux conservées.

## 1 - conservation ou restauration des encadrements anciens existants

Ils sont en pierre de taille, le plus souvent (linteau, jambages et pierre d'appui) parfois moulurés ou chanfreinés (angle abattu).

Les maisons modestes, ou les façades secondaires, peuvent présenter des encadrements en matériau enduit (briques par exemple) ou en bois apparent : ils sont alors à restaurer à l'identique, dans le respect de la tradition locale. De nombreux problèmes techniques peuvent survenir : un linteau de pierre fendu peut être redressé et consolidé s'il n'est pas possible de le remplacer, des encadrements dégradés peuvent être réparés et "ragrés" en utilisant un mortier de chaux de même teinte que la pierre ; une fenêtre peut parfois, sans dommage pour l'harmonie de la façade, être transformée en porte, ou vice-versa, sous réserve d'une exécution soignée.

Des baies murées depuis longtemps peuvent apparaître à l'occasion d'un décrépiage : il est parfois souhaitable de les dégager pour améliorer l'éclairage des locaux tout en restituant l'aspect préexistant de la façade, si leur réouverture s'avère impossible, il est souvent intéressant de laisser apparaître les encadrements anciens pour exprimer l'histoire de la construction du bâtiment et faciliter la "lecture" de la façade.

## 2. - Nouveaux percements

Il est fréquemment nécessaire de percer de nouvelles ouvertures dans un bâtiment ancien, soit pour éclairer des pièces nouvellement aménagées, soit pour augmenter la clarté des pièces existantes.

Cette opération est presque toujours possible sans défigurer les façades concernées, à condition de suivre quelques règles simples, ou mieux de consulter un architecte expérimenté en restauration.

Dans tous les cas, il faut savoir que la structure d'un mur ancien, quel qu'il soit, doit être transformée le moins possible, ce qui impose de n'y percer que les baies strictement nécessaires : la surface de celles-ci, en particulier, doit être soigneusement modulée en fonction de l'utilisation du local (des chambres demandent moins de lumière qu'une cuisine, par exemple).

Par ailleurs, la position et l'aspect de la nouvelle baie doit absolument respecter les lignes et le rythme de la façade, ainsi que les proportions des fenêtres existantes.

Les situations les plus rencontrées se regroupent en deux familles de cas :

- Façades régulières ou ordonnancées (façades urbaines, notamment).

Les fenêtres sont régulièrement disposées, parfois symétriquement : le nouveau percement doit conserver les dimensions des fenêtres du même étage.

Sa position ne doit pas rompre le rythme des baies existantes, ce qui n'est pas toujours possible.

- Façades non régulières (architecture rurale, généralement)

- garder les dimensions des fenêtres voisines existantes, ainsi que leur proportion verticale : 2/3 le plus souvent, parfois 1/2 dans l'architecture ancienne, pour les pièces principales. Les baies de petites dimensions (pièces secondaires) doivent également garder une proportion verticale, 3/4 environ.
- le positionnement des baies ne doit pas apporter à la façade une régularité "parasite" qui serait totalement étrangère à l'esprit de l'architecture rurale : une étude attentive des largeurs des "pleins" (distance entre 2 fenêtres consécutives) est à faire dans chaque cas en tenant compte de l'effet des volets en position ouverte, et des différents types de baies nécessaires (grandes ou petites, avec ou sans volets ou barreaux de défense, etc...). Autrement dit, les largeurs visibles de deux pans de mur consécutifs doivent être, en principe, nettement différentes.

On arrive ainsi au principe fondamental suivant lequel une façade rurale reste "vivante", accueillante, agréable à voir lorsque des fenêtres de même catégorie (donc de dimensions semblables) ne sont pas réparties trop régulièrement.

- Une façade rurale ne doit pas non plus être trop percée; les murs pleins doivent dominer largement par rapport à la surface des "trous". Il faut en particulier détruire le mythe très tenace qui prétend qu'une façade aveugle, ou très peu percée, n'est pas belle !... L'architecture rurale ou villageoise offre autant d'exemples que l'on veut de façades ou de pignons aveugles qui sont aussi "présentables" et aussi beaux que les façades percées : c'est alors la beauté des matériaux, les proportions humaines, les plantations, la patine du temps, etc... qui font le caractère du bâtiment. Ces façades - c'est le qualificatif d'aveugle" qui les dévalorise - sont malheureusement de plus en plus souvent défigurées au nom de cette contre-vérité, en les percant de baies mal proportionnées et équipées de menuiseries inadaptées.
- Si la façade rurale ne supporte pas les baies trop systématiquement régulières, elle n'accueille pas mieux les trous percés n'importe où et de dimensions hétéroclites : à titre d'exemple, une façade "courante" peut contenir au maximum 1 porte d'entrée, une porte de garage ou de grange, une série de fenêtres principales semblables, 1 petite baie secondaire et, le cas échéant, des fenêtres de combles axées sur les précédentes, ce qui donne déjà 5 types différents d'ouverture. Au delà de ce chiffre, en règle générale - les exceptions la confirme comme il se doit - la façade devient incohérente et perd son harmonie et son équilibre.

#### **V. - Menuiserie Extérieures :**

Le dessin et la teinte des menuiseries extérieures - fenêtres - et portes - ont un impact capital, déterminant sur l'aspect et la mise en valeur des immeubles. Des menuiseries

médiocres ou inadaptées détruisent pour des dizaines d'années la beauté architecturale ou le caractère d'une façade ancienne, outre le gaspillage financier qu'elles impliquent.

Lechoix en la matière ne saurait donc être improvisé à la hâte, comme on le fait trop souvent pour des opérations jugées secondaires, ni imposé par l'artisan lui-même, car il conditionne véritablement la réussite - ou l'échec - de la restauration.

Si l'on se donne pour objectif de valoriser une façade et d'exploiter à fond toutes ses qualités, il n'est pas exagéré de dire que ce choix constitue l'une des phases les plus délicates de la conception du projet,

La forme exacte des menuiseries, le mode de construction, la nature et les dimensions des bois, le ferrage des éléments, leur fixation dans la maçonnerie, la protection de l'immeuble contre l'effraction, la question controversée des menuiseries isolantes, la prise en compte du style de la façade, la nature et la teinte des revêtements, etc ... sont autant d'interrogations qui se posent d'un seul coup lorsqu'il s'agit de refaire les menuiseries extérieures d'un immeuble, et dont chacune exige une réflexion approfondie.

Là encore, les éléments qui suivent ne peuvent traiter toutes les situations pratiques, extrêmement variées, et se contenteront d'esquisser les solutions des problèmes les plus courants.

Précisons enfin qu'il est toujours préférable de ne réaliser qu'une partie de l'équipement nécessaire de l'immeuble, mais en menuiseries bien étudiées - donc plus coûteuses la plupart du temps - que de poser en une seule opération un équipement médiocre ou inesthétique.

## **I. - Fenêtres**

Une seule fenêtre dégradée à remplacer dans un ensemble homogène en bon état ne soulève pas de difficulté particulière, sa réfection se fait à l'identique en reproduisant exactement les dimensions des modèles existants.

L'affaire se complique dès l'instant où plusieurs fenêtres - ou la totalité - sont à reconcevoir dans une même façade.

Dans le cas où subsistent un ou plusieurs témoignages de menuiseries plus anciennes, il peut être souhaitable, suivant les qualités de l'immeuble, de les utiliser comme modèle dans la conception des fenêtres neuves. Il n'est pas rare, en effet, de retrouver dans des ouvertures secondaires (escaliers, greniers, etc... ) des vestiges de menuiseries du XVIIIe ou du début du XIXe siècle. La reproduction de leurs dessins et cotes donnera toujours les formes les mieux harmonisées au caractère de l'édifice.

### - Modèles courants à 6 ou 8 carreaux

La plupart des habitations anciennes, au moins celles qui ne présentent pas un caractère "monumental" ni une décoration particulière, se satisfont de menuiseries à 6 ou 8 carreaux suivant les proportions des fenêtres : 6 pour la proportion 2/3 et 8 pour la proportion 1/2, ce

qui doit donner par conséquent pour chaque vantail 3 ou 4 carreaux de forme carrée ou légèrement plus haute que large,

Les fenêtres de proportion carrée, comme celles que présente bien souvent la maison urbaine ou villageoise pour éclairer les étages sous comble de fait hauteur en façade, sont à équiper de menuiseries à 4 carreaux (2 par vantail).

Ce type de menuiserie présente tous les avantages : il convient parfaitement au style des édifices anciens les plus communément répandus, il confère une transparence satisfaisante à la baie, et son prix de revient est raisonnable, comparé à des solutions plus recherchées (V, ci-après).

Il est même parfois possible, lorsque le hasard veut que les percements anciens à équiper ont des cotes identiques à l'une des dimensions normalisées du commerce, d'obtenir les dessins que l'on vient de décrire, à partir des modèles préfabriqués à 2 grands carreaux (1 carreau allongé par vantail). Totalement inadapté, dans sa forme initiale, au caractère des immeubles anciens - il banalise l'aspect des fenêtres traditionnelles et fausse les proportions - ce type de menuiserie peut être facilement transformé par le menuisier en adaptant à chaque vantail les petits bois horizontaux nécessaires pour le partager en 2, 3 ou 4 parties carrées égales selon les proportions de la fenêtre. Cette opération simple et économique, assez rarement possible, est évidemment à rejeter lorsque les dimensions ne concordent pas, rendant nécessaires des ajustements peu esthétiques. Il est en fait presque toujours nécessaire de concevoir des menuiseries dites "sur mesures".

Rappelons enfin qu'il faut absolument proscrire les carreaux "écrasés" c'est-à-dire plus larges que hauts : une fenêtre carrée, ou presque carrée, ne peut jamais accueillir 6 carreaux de forme correcte. Il importe donc dans chaque cas d'effectuer le dessin coté exact de la menuiserie à insérer dans la baie.

#### - Modèles à petits bois (dits aussi "à petits carreaux" )

Ces modèles, assez coûteux, sont souhaitables pour des immeubles de grand caractère architectural, et en particulier pour ceux dont l'édification remonte aux XVII<sup>e</sup> ou XVIII<sup>e</sup> siècles. Lorsqu'ils sont bien dessinés, ils donnent effectivement aux façades restaurées une unité et une harmonie incomparables.

Il est essentiel, dans ce cas, de prévoir pour les petits bois une largeur visible en façade au moins égale à 35 mm conformément aux modèles traditionnels.

Des dimensions trop minces, de 20 à 30 mm, leur donne une apparence artificielle qui jure avec le caractère authentique et massif de la façade ancienne.

## - Modèles à simple vitrage

Certaines ouvertures peuvent recevoir, sans dommage pour l'esthétique d'ensemble des "glaces" de dimensions variables sans découpage de l'ouverture par des petits bois, à condition rappelons-le de rejeter totalement les menuiseries à 2 vantaux munis chacun d'un seul carreau allongé.

D'un emploi délicat, ces solutions peuvent conduire à des résultats esthétiques excellents, ou au contraire lamentables, suivant le talent de l'homme de l'art qui les conçoit... Elles sont utilisables soit pour des baies de petites dimensions, (pièces utilitaires, escaliers, greniers, etc...) soit au contraire pour de très grandes ouvertures qu'il serait illogique de diviser en trop nombreux compartiments, les baies anciennes qui éclairent des magasins peuvent recevoir une simple vitre, qu'elles soient à arcades ou rectangulaires; les anciennes portes de grange posent évidemment un problème plus délicat lorsqu'on les transforme en baie de séjour, suivant une pratique très fréquente; l'ouverture peut alors se partager en plusieurs parties pour répondre aux nécessités pratiques d'ouverture de la baie, mais l'opération exige une recherche esthétique poussée.

Dans tous les cas, le matériau à utiliser -bois ou métal - pour la menuiserie, ainsi que le dessin de celle-ci doivent faire l'objet d'une étude très soignée afin d'harmoniser l'opération de conception contemporaine, avec l'esprit d'une façade ancienne plus ou moins typée: ce mariage entre deux styles d'époques très différentes est parfaitement possible si l'on a recours à un concepteur qualifié autant qu'expérimenté.

Précisons, par ailleurs, qu'une solution contemporaine adoptée pour une seule baie de la façade considérée se justifiera d'autant mieux, esthétiquement, que cette baie aura une forme différente des autres, et une fonction particulière dans l'immeuble: porte d'entrée, ouverture commerciale, etc...

## **2. Volets :**

Le dessin des volets extérieurs d'une façade revêt, on s'en doute, autant d'importance que celui des autres menuiseries.

Or, les volets préfabriqués du commerce sont en général totalement étrangers par leur conception même, aux édifices anciens, à fortiori lorsqu'il est nécessaire de les découper pour les faire entrer dans l'ouverture des baies: dimensions des éléments beaucoup trop légères, donnant une impression de fragilité, laideur du Z systématique comme de l'allure générale.

Il faut donc les éviter et prévoir la fabrication des volets « sur mesures » et nous examinerons successivement les différentes solutions acceptables :

### - Volets persiennes "à l'américaine"

( ces modèles à claire-voie, dits encore "à lamelles" sont à deux vantaux et en bois, contrairement aux "persiennes repliables", généralement métalliques) Correspondant à une tradition relativement récente (début du XVIIIe siècle) ils sont encore dans la plupart des villes, les modèles les plus répandus, et leur aspect esthétique s'harmonise parfaitement avec l'architecture ancienne.

On les fabrique souvent encore, malgré un coût assez élevé, leur défaut total d'isolation thermique et phonique, et leur inefficacité contre l'effraction.

### - Volets pleins

La plupart des façades anciennes s'accommodent fort bien d'un ensemble de volets pleins - et s'en trouvent même embellies, "habillées"- pourvu que leur aspect réponde à deux critères obligatoires :

- Ils doivent être copiés sur de bons modèles : les "Z°°" comme les planchettes trop légères et de largeur systématiquement répétitive sont à abandonner, au profit du volet "à panneaux" ou à lames croisées, ou à lames verticales,
- Ces volets sont à peindre dans des tons clairs (V, plus loin) et surtout pas à traiter dans un soi-disant ton "bois naturel" qui, avec les bois neufs et les produits d'imprégnation du commerce, se termine toujours par des couleurs criardes : jaune "chêne clair" ou "sapin", jaune orange « mélèze » ou rouge "acajou" ou "noyer", incompatibles avec l'architecture ancienne.

### - Volets intérieures

Certaines façades particulières gagnent à être débarrassées de tout volet extérieur, qui en cacherait les lignes ou les détails d'architecture : il en est ainsi de celles qui comportent des fenêtres à meneaux (anciennes croisées de pierre partageant la baie en 2 ou 4 parties) ou dont la structure en pans de bois est laissée apparente. D' autres encore présentent des fenêtres dont les encadrements en pierre taillée sont moulurés ou sculptés. Certains édifices peuvent ne montrer qu'une seule fenêtre moulurée, ou à meneaux : ces baies sont le témoignage de dispositions plus anciennes qu'il importe de mettre en valeur et les volets extérieurs, acceptables pour les autres baies.

Il est alors souhaitable de prévoir la réalisation de volets intérieurs, fixés sur le côté intérieur de l'hubriserie, et dont le dessin peut utilement s'inspirer des nombreux exemples anciens encore visibles dans les immeubles des quartiers historiques.

Ajoutons que les fenêtres de grenier, généralement carrées, ne sont pas non plus à équiper de volets extérieurs qui casseraient les lignes architecturales de la façade.

- Cas des fenêtres de petites dimensions : il est souvent plus simple de remplacer le volet de fenêtre d'une pièce secondaire (escalier, salle de bains, etc..) qui nécessiterait des manœuvres quotidiennes, pour un barreaudage solide, adapté au caractère du bâtiment (V, chapitre VI, parag. 2). Cette solution, plus fonctionnelle et moins coûteuse que celle des volets, présente parfois l'avantage supplémentaire de mieux dégager la façade considérée.

#### - Persiennes repliables métalliques :

Ces volets d'un type récent (début du siècle) sont d'un effet très médiocre sur un immeuble ancien. Ils présentent néanmoins un intérêt pratique dans des cas bien précis pour protéger une baie particulièrement exposée à l'effraction et où il serait impossible de disposer des barreaux, on peut alors les utiliser en les réservant aux façades secondaires ou aux baies peu visibles, et à condition de les "noyer" dans la teinte exacte de l'encadrement de la baie (ton pierre ou autre).

Lorsque des persiennes repliables, métalliques ou en bois, existent déjà sur une façade et qu'il n'est pas envisagé de les remplacer, il est important de les peindre comme il vient d'être dit, ce qui a pour effet de réduire notablement leurs inconvénients esthétiques.

### 3. - Portes

La valeur fonctionnelle et symbolique de la porte d'entrée - l'huis - a souvent été, à toutes les époques et en toutes régions, l'occasion pour le propriétaire de décorer sa maison ou d'affirmer sa richesse et son rang, et pour les artisans d'exercer leur habileté, voire leur virtuosité.

Comme ces portes alliaient la solidité au soin, ou au talent, de l'exécution, nombre d'entre elles ont pu traverser les siècles malgré leur situation exposée à l'humidité et aux chocs. Ainsi la plupart des quartiers historiques en présentent-ils différents modèles des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, parfois du XVII<sup>e</sup>, plus rarement au delà.

Leur état de conservation est évidemment variable, mais il est certain que celles qui ont survécu sont particulièrement résistantes et peuvent, presque toujours faire l'objet d'une remise en état pour un coût acceptable même si beaucoup d'artisans répugnent à le faire faute d'expérience : "votre porte est irrécupérable, sa restauration coûterait plus cher qu'une neuve" est la formule consacrée... ».

Il faut bien savoir que l'ignorance du praticien ne peut en aucun cas, justifier la destruction d'une porte ancienne qui est le témoignage irremplaçable, souvent exemplaire, d'un savoir-faire en voie d'extinction. Elle justifie encore moins la pose d'un modèle industrialisé - caricature qui mélange de façon grotesque des réminiscences de styles variés en

les agrémentant de fers faussement forgés - dont la laideur agressive jurerait horriblement avec la sobriété discrète et d'équilibre des façades anciennes.

Trois cas se présentent le plus souvent :

- Porte ancienne réutilisable : remise en état à l'identique, qui ne peut être faite que par un menuisier ayant un minimum d'expérience et de "goût" pour les choses anciennes.

L'absence fréquente de cadre dormant peut être facilement compensée par la pose de baquettes et de joints d'étanchéité plus ou moins perfectionnés dont on trouve différents modèles dans le commerce.

Les portes anciennes étaient presque toujours peintes pour les protéger des intempéries. Il est donc inutile, et même nuisible de prendre la peine de les décaper en risquant de détériorer davantage la surface du bois donc de compromettre sa conservation. Inutile d'insister, là encore, sur les méfaits du sablage qui entraîne des dommages irréparables autant qu'inesthétiques pour les anciennes menuiseries. La porte extérieure, en outre, n'a jamais été traitée comme un meuble d'appartement ciré, et le résultat le meilleur et le plus durable est obtenu soit avec une laque très sombre (tête de nègre, bleu nuit...,) soit avec une teinte gris clair, les ferrures n'étant jamais peintes en noir, mais en gris moyen.

- Porte ancienne dégradée et irrécupérable : lorsqu'il s'agit d'un modèle présentant un dessin original ou intéressant, il est préférable de le reproduire le plus fidèlement possible tout en réutilisant les ferrures qui peuvent l'être. La peinture est encore le meilleur revêtement, bien qu'un ton très soutenu de bois naturel "chêne foncé" soit acceptable dans certains cas.

- Aucun modèle ancien n'existe dans l'édifice : il convient alors de s'inspirer directement des modèles régionaux authentiques encore en place dans des édifices de style et d'époque comparables. Deux groupes principaux existent encore un peu partout :

- modèles "menuisés" à panneaux et cadres assemblés, diversement moulurés
- modèles simples "à lames croisées" présentant deux couches de planches épaisses et larges clouées ensemble (clous forgés à tête large, retournés derrière la porte, que l'on remplace aujourd'hui par des "clous marinières", vendus en quincaillerie, d'un effet similaire). La couche tournée vers l'intérieur de la maison est verticale ; l'autre, visible extérieurement, peut être horizontale ou figurer des motifs variés.

- Autres solutions : certaines portes, simples ou doubles, peuvent être traitées dans un esprit contemporain en utilisant un vitrage épais, qui peut être monté nu ou au contraire serti dans un cadre de menuiserie le plus fin possible et de teinte sombre (ton bronze, par exemple) se fondant avec le trou vitré. La solution adéquate varie avec chaque cas et exige une étude technique et esthétique élaborée.

#### 4. - Peinture des menuiseries extérieures :

##### - Fenêtres et volets :

La solution qui offre, et de très loin, la meilleure mise en valeur d'une façade ancienne est sans doute possible la couleur blanche, ou plus exactement le blanc légèrement cassé de "Terre d'ombre »(colorant que l'on peut se procurer partout).

Cette teinte appliquée aux fenêtres et volets donne aux façades les plus modestes une "dignité" incontestable, et confère noblesse et grandeur classique aux édifices de qualité. La méthode, fort simple, consiste à ajouter au blanc la quantité de colorant juste nécessaire pour casser la teinte pure, trop agressive, mais en prenant soin de rester dans une teinte blanche nettement plus claire que l'enduit ou la pierre des murs ; les menuiseries doivent ressortir en blanc par rapport aux façades.

Une autre solution recommandable est celle du "gris perle"

- soit gris pâle à peine cassé de beige - qui à l'inverse donne des menuiseries légèrement plus soutenues que la façade.

D'autres teintes de peinture sont acceptables, bien que d'aspect plus banal, telles que "marron glacé ", beige foncé, vert olive, bordeaux, etc.. le contraste obtenu avec la façade claire étant d'un effet beaucoup moins intéressant que dans les cas précédents.

La mode du faux "bois naturel", déjà évoquée qui tend à se répandre partout depuis une quinzaine d'années, est à éviter dans la grande majorité des cas : elle illustre effectivement l'ignorance la plus totale d'une tradition séculaire qui n'a jamais utilisé - sauf pour les éléments mobiliers intérieurs - la teinture des bois en jaune, orangé, rouge, etc...

Toutefois, le cas de bâtiments ou d'annexes de fermes présentant un caractère rustique très marqué est à considérer à part ; des menuiseries extérieures neuves en bois apparent ne jurent pas si elles sont traitées dans un ton "chêne foncé" ou "chêne vieilli" pris sur les nuanciers du commerce ; la teinte obtenue généralement est un marron moyen d'un aspect très discret.

Le bois neuf y compris le sapin et le chêne ne doivent jamais être badigeonnés au produit d'imprégnation incolore qui fait aussitôt apparaître une teinte vive jaune ou orangée désagréable, dont le vieillissement est esthétiquement très mauvais (teintes grisâtres disgracieuses d'aspect variable suivant l'exposition du bois) et qui exige un entretien constant.

## VI. - Garde-corps et ferrures extérieures :

### 1. - Gardes - corps (balcons)

- Les garde-corps anciens sont évidemment à conserver et, le cas échéant , à réparer à l'identique. Un garde-corps manquant, détruit ou irrécupérable, doit être également refait à l'identique.

- La surélévation d'un garde-corps, souvent nécessaire pour répondre aux normes de sécurité, peut être parfois réalisée en posant à la hauteur voulue, au dessus de l'élément existant, une simple main courante plate exécutée en fer plein. On peut également fixer derrière le balcon une plaque de plexiglas ou de verre feuilleté prenant toute la largeur de l'ouverture. Dans tous les cas, la consultation d'un homme de l'art est nécessaire afin de s'assurer du respect de la réglementation comme du caractère architectural de l'immeuble.

- La pose de plusieurs garde-corps neufs dans une façade, ou un étage, qui n'en possède pas est un problème plus délicat qui nécessite également l'intervention d'un homme de l'art qualifié.

A titre d'exemple, une façade très simple peut se contenter d'un barreaudage vertical en fers pleins ronds ou carrés, maintenus par deux lisses horizontales, tandis qu'un bâtiment de grande valeur demanderait un traitement plus recherché utilisant des éléments inspirés de modèles traditionnels locaux.

### 2. - Barreaux de défense

Les grilles de défense sont généralement d'une conception très sobre dans le département et n'ont pas de caractère vraiment décoratif si l'on excepte celles que l'on rencontre en "imposte" des portes d'entrée : la grille qui protège l'ouverture située au dessus de la porte servant à éclairer le couloir fut souvent le prétexte d'un décor de ferronnerie, toujours parfaitement accordé au caractère de l'immeuble, et qu'il convient de conserver lorsqu'il existe.

Lorsqu'il s'agit de créer une grille de protection dans une baie qui en est dépourvue, le meilleur résultat est obtenu en réalisant un simple barreaudage vertical en fers carrés pleins de 25 à 35 mm de section, renforcés ou non , suivant leur hauteur d'un ou plusieurs barreaux horizontaux dans lesquels ils sont alors engagés,

### 3. - Peinture des ferrures extérieures :

Les ferrures extérieures ne doivent jamais être peintes en noir vif, ce qui leur donne inévitablement une allure sévère et "tape-à-l'oeil" à la fois. C'est pourtant une erreur fort répandue en restauration.

Les teintes souhaitables sont, suivant le caractère et l'époque de la ferrure : gris clair, gris sombre, brun tête-de-négre, gris-brun, noir cassé, etc...

Les ferrures décoratives anciennes des portes d'entrée peuvent recueillir une teinte légèrement plus sombre que celle de la menuiserie elle-même : gris foncé, par exemple, sur une porte gris--clair (poignée, entrée de serrure, cloutage, pentures et gonds, etc...).

A l'inverse, les ferrures des volets et fenêtres, qu'elles soient anciennes ou neuves, sont à peindre dans la nuance exacte de la menuiserie : des ferrures rehaussées en noir deviennent des éléments "plaqués" qui ne s'accordent plus avec la logique très fonctionnelle de la menuiserie.