

*PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL*

*VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT*

# Règlement



# Sommaire

Sommaire .....	2
Article 1 Champ d'application territoriale du plan .....	7
Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols .	8
Article 3 Division du territoire en zones .....	11
Article 4 Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal .....	14
Article 5 Les adaptations mineures .....	16
Article 6 La reconstruction après sinistre ou démolition .....	16
Article 7 Les dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers .....	16
Article 8 Les équipements publics ou d'intérêt collectif .....	16
Article 9 Les travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur .....	17
Article 10 Les zones de bruit relatives aux infrastructures de transport terrestre .....	17
Article 11 Les clôtures et la démolition des bâtiments .....	17
Article 12 Préservation des sites et paysages.....	17
Article 13 L'agglomération face aux risques .....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U .....	20
Caractère des zones U.....	21
Section I Nature de l'occupation des sols .....	22
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	22
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	24
Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale.....	28
Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	29
Article 4 Volumétrie et implantation des constructions .....	29
Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	34
Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions...	40
Article 7 Stationnement des véhicules .....	41
Section III Equipements et réseaux .....	44
Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	44
Article 9 Desserte des terrains par les réseaux .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX.....	48
Caractère des zones UX.....	49

## HAUT BUGEY AGGLOMERATION

Section I Nature de l'occupation des sols .....	50
Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ..	50
Article 2 Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions .....	52
Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale.....	53
Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	54
Article 4 Volumétrie et implantation des constructions .....	54
Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	57
Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions....	60
Article 7 Stationnement des véhicules.....	61
Section III Equipements et réseaux.....	62
Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	62
Article 9 Desserte des terrains par les réseaux .....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU.....	66
Caractère des zones 1AU .....	67
Section I Nature de l'occupation des sols .....	68
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	68
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	70
Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale.....	72
Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	73
Article 4 Volumétrie et implantation des constructions .....	73
Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	77
Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	81
Article 7 Stationnement des véhicules.....	83
Section III Equipements et réseaux.....	84
Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	84
Article 9 Desserte des terrains par les réseaux .....	85
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX .....	88
Caractère des zones 1AUX .....	89
Section I Nature de l'occupation des sols .....	90
Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ..	90
Article 2 Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions .....	91
Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale.....	91
Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	92
Article 4 Volumétrie et implantation des constructions .....	92
Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	96
Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	99
Article 7 Stationnement des véhicules.....	100

## HAUT BUGEY AGGLOMERATION

Section III Equipements et réseaux .....	101
Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	101
Article 9 Desserte des terrains par les réseaux .....	102
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU.....	105
Caractère des zones 2AU .....	106
Section I Nature de l'occupation des sols .....	107
Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	107
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières .....	107
Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale.....	108
Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	109
Article 4 Volumétrie et implantation des constructions .....	109
Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	112
Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions...	114
Article 7 Stationnement des véhicules.....	114
Section III Equipements et réseaux .....	115
Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	115
Article 9 Desserte des terrains par les réseaux .....	115
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A .....	117
Caractère des zones A.....	118
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	119
Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	119
Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	120
Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale.....	123
Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	124
Article 4 Volumétrie et implantation des constructions .....	124
Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	128
Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.	133
Article 7 Stationnement des véhicules .....	134
Section III Equipements et réseaux .....	135
Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	135
Article 9 Desserte des terrains par les réseaux .....	135
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	139
Caractère des zones N.....	140
SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	142
Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	142
Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	143
Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale.....	149
Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	150

## HAUT BUGEY AGGLOMERATION

Article 4 Volumétrie et implantation des constructions .....	150
Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	154
Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions...	158
Article 7 Stationnement des véhicules .....	159
Section III Equipements et réseaux .....	160
Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées .....	160
Article 9 Desserte des terrains par les réseaux .....	160

# TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 Champ d'application territoriale du plan

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal-H s'applique au territoire de Haut Bugey Agglomération tel qu'il existait en date du 31/12/2018, à savoir :

- |                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| - Apremont           | - Martignat              |
| - Arbent             | - Matafelon-Granges      |
| - Béard-Géovreissiat | - Izernore               |
| - Belleydoux         | - Lantenay               |
| - Bellignat          | - Les Neyrolles          |
| - Bolozon            | - Leyssard               |
| - Brénod             | - Montréal-la-Cluse      |
| - Brion              | - Nantua                 |
| - Ceignes            | - Oyonnax                |
| - Charix             | - Outriaz                |
| - Chevillard         | - Peyriat                |
| - Condamine          | - Nurieux-Volognat       |
| - Dortan             | - Port                   |
| - Echallon           | - Le Poizat-Lalleyriat   |
| - Géovreisset        | - Saint-Martin-du-Fresne |
| - Groissiat          | - Samognat               |
| - Izenave            | - Sonthonnax-la-Montagne |
| - Maillat            | - Vieu-d'Izenave         |



Conformément à l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme, il fait partie avec le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement relatives à certains secteurs, les documents graphiques et les annexes, du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le règlement et son plan de zonage **sont opposables aux tiers dans les conditions définies à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.**

**Dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies, les travaux ou opérations autorisées doivent en outre être compatibles avec ces orientations et les schémas d'aménagement.**

Article 2 Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

---

**1 – En application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme Intercommunal se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.**

Les articles suivants restent applicables :

Article R.111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-20 : "Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

Article R.111-21 : "La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction."

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :  
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."

Article R.111-23 : " Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont:

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils."

Article R.111-25 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux."

Article R.111-26 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-27 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Articles R.111-31 à R111-50 : ces articles restent applicables concernant les modalités propres aux campings, caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels, résidences mobiles de loisirs.

Article L421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L111-1 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

**2** – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe correspondante du présent document de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**3** – Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le **Droit de Prémption Urbain**.

**4** – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**5** – Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

**6** – Classement des infrastructures des transports terrestres :

Le territoire est concerné par le classement des infrastructures bruyantes conformément aux dispositions du décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'arrêté préfectoral du 09 septembre 2016, portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain, a redéfini le classement des infrastructures routières sur le territoire intercommunal. Il fait l'objet d'une annexe du présent document de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

**7** – **Article L111.3 du Code Rural** qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

## Article 3 Division du territoire en zones

Le territoire intercommunal couvert par le PLUI-H est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (indicatif AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

*Article 3.1 Les zones urbaines dites U sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement*

Il s'agit des zones :

U1, U2, U3, U4, U4n et U5	<b>Les zones</b> correspondent à des secteurs aux <b>formes urbaines contemporaines</b> : grands ensembles, lotissements, quartiers pavillonnaires. La vocation principale de ces secteurs est l'habitat. Les formes urbaines sont peu denses bien que parfois très affirmées (ex : les grands ensembles). La mixité fonctionnelle et sociale est encouragée et encadrée, notamment pour développer une pluralité des usages.
Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3c, Uc3n, U4c	<b>Les zones</b> correspondent à des secteurs de centres historiques : centres-villes, centres-bourgs et centres villages. La vocation principale de ces secteurs est l'habitat. Les formes urbaines sont denses et la mixité fonctionnelle y est encouragée, notamment pour pérenniser les commerces et les services de proximité.
Ul, Ue, Ur	<b>Les zones Ue et Ur</b> correspondent à des secteurs urbanisés à vocation économique et/ou à destination des services publics et des grandes infrastructures. La zone Ul correspond à des secteurs présentant une vocation touristique et/ou de loisir.

*Article 3.2 Les zones urbaines dites UX sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement*

**La zone UX** est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques existantes.

Il s'agit des zones :

UXa, UXa2	Ces secteurs correspondent à des espaces dédiés à la gestion, au fonctionnement et au développement des activités artisanales et industrielles.
UXcp, UXc, UXct  UXt  UXtp	Ces secteurs ont une vocation dominante de gestion et de développement des activités commerciales, de services, de bureau.

*Article 3.3 Les zones à urbaniser dites AU sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement*

**La zone 1AU** concerne les secteurs d'urbanisation future de l'agglomération, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Il s'agit des zones :

<b>1AU/1AUd</b>	Ces secteurs constituent les sites de développement à vocation résidentiel, dont les règles varient en fonction des densités attendues sur les différents secteurs.
<b>1AU<sub>s</sub></b>	Secteur correspondant à un site de développement à vocation résidentiel dédié à un projet d'habitat spécifique pour la sédentarisation des gens du voyage.
<b>1AU<sub>e</sub></b>	Des secteurs à vocation spécifique de gestion et de développement d'équipements publics de toute nature et des constructions d'intérêt collectif.
<b>1Aux</b>	Secteurs d'extension des activités économiques, à vocation dominante industrielle.

**Les zones 2AU** correspondent aux secteurs d'urbanisation future à moyen ou long terme.

En règle générale, les zones 2AU se caractérisent par une capacité de desserte par les voies ouvertes au public et/ou par les réseaux (d'eau, d'électricité, d'assainissement) insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUIH comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone concernée.

Il s'agit des zones :

<b>2AU</b>	Secteurs d'urbanisation future à moyen ou long terme à dominante d'habitat.
<b>2AUX</b>	Secteurs d'urbanisation future à moyen ou long terme dédiés aux activités économiques.

*3.4 Les zones agricoles dites A sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement*

<b>A</b>	Secteur agricole accueillant le développement bâtis liés à l'activité agricole.
<b>Ap / Aps</b>	Secteurs agricoles de constructibilité limitée au regard des enjeux paysagers.
<b>Aco</b>	Secteurs agricoles de constructibilité limitée au regard des enjeux de continuité écologique.

*3.5 Les zones naturelles dites N sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement*

N	Secteur naturel autorisant le développement des activités liées à l'exploitation forestière.
Ne ; Ne2 / Ncar / Ncap / NI1 ; NI2 ; NI3	Secteurs naturels autorisant une constructibilité limitée et conditionné à un développement ciblés : équipement, carrière, résidentiel, touristique, loisir.
Ncb / Nco	Secteurs naturels visant la préservation des cœurs de biodiversité et des continuités écologiques des cours d'eau.

## Article 4 Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

---

### *4.1 Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme*

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

### *4.2 Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme*

Les éléments de patrimoine repérés au plan de zonage, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLUi-H, précise au sein des articles 5 de chaque zone, les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

### *4.3 Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLUi-H en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *4.4 Les secteurs de mixité sociale répertoriés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme*

Le règlement précise la localisation des secteurs de mixité et les règles qui s'y appliquent dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### *4.5 Les emplacements réservés répertoriés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme*

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par le tramé suivant et répertoriés par un numéro de référence.

Le **titre VII du présent règlement** présente sous la forme d'un tableau toutes les précisions relatives à la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire et la surface du périmètre concerné.

La réserve foncière portée au plan est soumise au du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément au Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - o Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - o Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquérir la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

#### *4.6 Les bâtiments susceptibles de changer de destination*

Le plan de zonage fait apparaître les bâtis dont le changement de destination peut être autorisé après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

#### *4.7. Les sites d'orientation d'aménagement et de programmation*

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une d'orientation d'aménagement et de programmation.

#### *4.8. Les secteurs de risque délimité au titre des articles R151-31 et R151-34*

Le zonage délimite des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sur le territoire, ces éléments concernent les risques industriels (ICPE, canalisation de Gaz), agricoles (périmètres de réciprocité) et naturels (secteurs inondables ou potentiellement inondable hors PPRI).



## Article 5 Les adaptations mineures

---

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLUi-H peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

1. L'adaptation est « mineure », c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU;
2. L'adaptation est « rendue nécessaire » par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 soit : la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

## Article 6 La reconstruction après sinistre ou démolition

---

Articles L. 111-15 et L.111-23 : « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

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

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.).

## Article 7 Les dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers

---

Une permission de voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, sera exigée à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

## Article 8 Les équipements publics ou d'intérêt collectif

---

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 4, 8 et 9 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent cependant être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

## Article 9 Les travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur

---

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4 « volumétrie et implantation des constructions » des zones concernées.

## Article 10 Les zones de bruit relatives aux infrastructures de transport terrestre

---

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 09 Septembre 2016 portant recensement et classement sonore des infrastructures de transports terrestres, routières et ferroviaires du département de l'Ain, aux abords de ces tracés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du Code de l'environnement.

En application de l'article 11 de l'arrêté du 30 juin 1999 pris en application du Code de la construction et de l'habitation, cette obligation est applicable à tout bâtiment d'habitation qui fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux relative aux surélévations de bâtiments d'habitations anciens et aux additions à de tels bâtiments, déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000.

L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 à 12 de l'arrêté du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## Article 11 Les clôtures et la démolition des bâtiments

---

L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable selon l'article R 421-12 d) du Code de l'Urbanisme.

La démolition des bâtiments est subordonnée à permis de démolir (R 421-27).

## Article 12 Préservation des sites et paysages

---

Le territoire est concerné par plusieurs servitudes relatives à la protection de sites, paysages et de l'architecture. Il s'agit :

- De sites classés
- De sites inscrits
- Du site patrimonial remarquable de Nantua

Dans les périmètres de ce secteurs et repris au plan des servitudes, des règles spécifiques s'imposent à celles du PLUi-H.

## Article 13 L'agglomération face aux risques

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est attirée sur les éléments suivants :

- L'existence de Plans de Prévention des Risques inondations valant servitudes et qui s'imposent donc au règles du PLUi-H
- L'existence de secteurs de risques d'inondation connus ou potentiels faisant l'objet d'une délimitation et de règles au sein des pièces du PLUi-H
- L'existence de risques industriels (ICPE, Canalisation de Gaz) reportées au sein du règlement graphique du PLUi-H

# TITRE II Les zones urbaines et les zones à urbaniser

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

## Caractère des zones U

**La zone U** correspond aux secteurs urbanisés d'Haut Bugey Agglomération à dominante d'habitat, mais susceptible d'accueillir une mixité d'activités sous conditions.

Au sein de la zone U, sont identifiés :

- **Des sous-secteurs de "centres" Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3c et Uc3n**, correspondant aux centres-villes, aux centres-bourgs et aux centres-villages d'Haut-Bugey Agglomération, à dominante de formes urbaines denses, historiques ou/et issues des traditions terriennes, au sein desquels des dispositions incitatives à la densification, à la structuration urbaine, à la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites.

**Les sous-secteurs Uc2c et Uc3c** correspondent aux secteurs des polarités commerciales au sein desquels la préservation et la diversification commerciale seront recherchées.

**Le secteur UC3n, correspond à l'hyper-centre de Nantua**, au sein duquel la préservation et la diversification commerciale seront recherchées.

- **Des sous-secteurs U1, U2, U3, U4, U4n, U4c et U5**, correspondant à des formes urbaines plus "contemporaines" et au sein desquels des spécificités sont introduites en fonction du tissu urbain existant ou souhaité.

**Le sous-secteur U4c** correspond à un secteur de polarité commerciale, au sein duquel la préservation et la diversification commerciale seront recherchées.

**Le sous-secteur U4n** correspond à un sous-secteur urbain de Nantua.

- **Un sous-secteur Ue**, à vocation spécifique de gestion et de développement d'équipements publics de toute nature et des constructions d'intérêt collectif,
- **Un sous-secteur UI**, zone liée au développement d'équipement touristique et de loisir.
- **Un sous-secteur Ur**, aux seins desquels des dispositions spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion, le fonctionnement, et/ou le développement des infrastructures autoroutières

**Pour rappel, au sein des zones Uc3n, U4n et U5 (territoire de Nantua), les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas, de contradiction, la règle du SPR prévaut.**

**Les zones sont concernées par des Plans de Prévention des Risques Naturels dont les règles s'imposent au présent règlement.**

**Le plan distingue :**

- Des éléments bâtis et ensemble patrimonial à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel et rural, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.
- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

## Section I Nature de l'occupation des sols

### Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Dans toutes les zones sont interdits :**

- Les exploitations forestières
- Le commerce de gros
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

**Dans toutes les zones sont interdits sauf exceptions précisés à l'article 2 :**

- Tout remblai et tout dépôt de matériaux non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptible de porter atteinte aux sites et aux paysages.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail
- Les constructions à usage de restauration
- Les industries
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les bureaux

**Dans les zones Ue, Ur et Ul, sont interdites toutes constructions et installations autres que celles définies à l'article 2.**

### **Prise en compte des risques**

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à des zones de risques d'inondations, telles que définies aux Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur, toute occupation et utilisation du sol peut être soumise à conditions particulières conformément aux dispositions prévues aux dits P.P.R.

Dans les secteurs de risques inondation identifiés au zonage (prescriptions surfaciques complémentaires), sont également interdits :

- les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés à l'article 2 ci-après.
- en dehors des hangars agricoles ouverts et des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>, les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence de la crue dès lors que celui-ci est connu.
- les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence de la crue dès lors que celui-ci est connu conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes.
- les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.



Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Dans les secteurs délimités au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme (préservation du commerce) des prescriptions spécifiques s'appliquent telles que définies à l'article 3.**

**Dans les zones U1 à U5, Uc, Uc1, Uc2, Uc3, U4n, Uc3n, Uc2c, Uc3c et U4c sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone** et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions de bureaux

**Dans les zones Uc3 et Uc3c uniquement** sont autorisés :

- l'extension, le réaménagement des constructions à usage d'exploitation agricole sous réserve d'être conforme aux règles en vigueur en matière de risques sanitaires et de nuisances et d'être nécessaire au développement de l'exploitation existante.

**Dans les zones Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3c et U4c** sont autorisées :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve :
  - que leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
  - du respect des règles ci-dessous :

**Dans les secteurs visés au plan de zonage comme « secteur de prescription commerciale » :**

- La surface de plancher de chaque unité commerciale (local commercialement et fonctionnellement distinct) soit inférieure à :
  - 900m<sup>2</sup> dans le secteur dit d'hyper-centre d'Oyonnax
  - 500m<sup>2</sup> dans les autres secteurs de prescriptions identifiés au plan de zonage

**En dehors des secteurs visés au plan de zonage comme « secteur de prescription commerciale » :**

- La surface de plancher de chaque unité commerciale (local commercialement et fonctionnellement distinct) soit inférieure à 250m<sup>2</sup>.

**Dans les zones U1, U2 et U3** sont autorisées :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve :
  - que leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
  - D'être identifiées au titre de secteur de prescription commerciale au plan de zonage
  - Que la surface de plancher de chaque unité commerciale (local commercialement et fonctionnellement distinct) soit inférieure à 500m<sup>2</sup>.

**Dans la zone Uc3n** sont autorisées :

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de restauration sous réserve que :
  - La surface de plancher soit inférieure à 900m<sup>2</sup>
  - leur nature ait une fonction urbaine, qu'elle soit compatible avec le **caractère résidentiel** de la zone ainsi que du caractère **traditionnel** et **historique** de la trame bâtie, et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.

**Dans la zone Ue**, sont autorisés seulement :

- Les logements et hébergements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone
- Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics sous réserve que leur fréquentation et leur usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone :
  - o Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - o Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - o Les salles d'art et de spectacles
  - o Les équipements sportifs
  - o Les autres équipements recevant du public à condition qu'ils ne soient pas réalisés sur des aires d'accueil des gens du voyage existantes où seuls les équipements, aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques en lien avec les aires d'accueil des gens du voyage sont autorisés.
- Les hébergements hôteliers et touristiques sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
- Les constructions, équipements, aménagements, installations et ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif à vocation industrielles et d'entrepôts liées à la production d'énergie ou la gestion des déchets.
- Les installations, les constructions, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs ou des activités admises dans la zone.
- Le stockage et le dépôt temporaire de matériaux.

**Dans la zone U1**, sont autorisés, seulement :

Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel environnant et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables à l'exception des stationnements destinés à accueillir des véhicules ou des installations de charge importante (poids lourds...), et sous réserve de l'évacuation des eaux de ruissellement et d'eaux pluviales
- les constructions à usage de restauration sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et environnementale du site.
- les constructions à usage d'hébergements hôteliers et touristiques sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et environnementale du site.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité sous réserve qu'elles soient liées à un parc résidentiel de loisirs, à un terrain de camping ou à un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- les activités de camping et de caravanage sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
- les habitations légères de loisirs sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.

**Dans la zone Ur** sont autorisés sous réserve d'être liés à l'activité autoroutière seulement:

- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics à l'exception de ceux liés à l'enseignement, à la santé, l'action sociale, au sport ou aux salles d'art et spectacle
- Les industries
- Les entrepôts
- Les bureaux

**Sont également autorisés sous conditions dans toutes les zones U :**

- Les affouillements et exhaussements du sol de **plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2,00 mètres** de hauteur à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant;
- Le réaménagement des bâtiments existants liés à des activités autres que l'habitat, ainsi que la réalisation d'annexes sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.
- le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'insertion dans l'environnement urbain.

- Les clôtures, telles que définies à l'article 5 ;
- La reconstruction après sinistre, dans un délai de quatre ans, des bâtiments dans leur volume initial – le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières – à condition que :
  - Le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - La capacité des réseaux qui desservent le bâtiment soit suffisante,
  - La reconstruction respecte les dispositions de l'article 5.

### **Prise en compte des risques**

Au sein des secteurs délimités au document graphique et correspondant à des zones de risques d'inondations, telles que définies aux Plans de Prévention des Risques Naturels en vigueur, toute occupation et utilisation du sol peut être soumise à conditions particulières conformément aux dispositions prévues aux dits P.P.R.

Dans les secteurs de risques inondation identifiés au zonage (prescriptions surfaciques complémentaires), les occupations admises seront autorisés sous réserve :

- les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement.
- modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence si celui-ci est connu
- constructions autres que hangars agricoles ouverts et que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence si celui-ci est connu ou indication et mise en œuvre sous la responsabilité du maître d'ouvrage d'un ensemble de mesures de réduction de la vulnérabilité du bâtiment (batardeaux, cuvelage étanche, etc.) permettant d'apporter par leur mise en œuvre un niveau de protection équivalent à celui résultant d'une surélévation au-dessus du niveau de référence
- les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence dès lors que celui-ci est connu
- les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement.
- les campings-caravanages doivent être mis hors d'eau.

## Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

### **Mixité sociale**

Le plan de zonage identifie des **périmètres de mixité sociale** au sein desquels les constructions à usage de logements sont autorisées sous réserves des objectifs définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

#### **Au sein des zones U4, U3 et Uc3c :**

En dehors des sites d'OAP, des périmètres de mixité sociale sont identifiés sur la commune de Montréal-La-Cluse. Dans le cas de programme de logements, les logements devront être des logements locatifs sociaux.

#### **Au sein de la zone U4c :**

En dehors des sites d'OAP, des périmètres de mixité sociale sont identifiés. Dans le cas de programme de logements, les logements devront être de forme intermédiaire.

En dehors des sites d'OAP, un emplacement réservé pour le logement est également prévu. Il devra permettre la réalisation de 3 à 6 logements adaptés à la perte d'autonomie physique.

### **Mixité fonctionnelle**

Le plan de zonage distingue **des secteurs de prescription commerciale** dans lesquels les prescriptions suivantes s'appliquent en cohérence avec les règles établies aux articles 1 et 2 :

- Dans le secteur défini comme hyper-centre d'Oyonnax, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher inférieure à **900m<sup>2</sup>**
- Dans l'ensemble des autres secteurs définis au zonage, l'artisanat et le commerce de détail ainsi que la restauration sont autorisés sous réserve d'une surface de plancher de chaque unité commerciale (local commercialement et fonctionnellement distinct) inférieure à **500m<sup>2</sup>**

## Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**Pour rappel, au sein du secteur Uc3n, U4n et U5 (territoire de Nantua), les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas de contradiction, la règle du SPR prévaut.**

### Article 4 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### *4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

##### Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 5,50 m du sol fini.

**L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.**

##### Modalités d'application

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- **15,00 mètres** le long des routes départementales.

Les constructions doivent respecter les implantations suivantes par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

##### **Dans les zones Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3c et Uc3n :**

- Les constructions doivent s'implanter en priorité **sur l'alignement existant** pour garantir une homogénéité du tissu urbain. En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'adaptation nécessaire à la morphologie urbaine existante, une implantation particulière peut être prescrite.

##### **Dans les zones U1, U2, U3, U4, U4n, U4c et U5 :**

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de **5,00 mètres** ou **respecter l'alignement** des bâtiments existants si la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural (pignons, façades...) le justifient.

##### **Dans les zones Ue, Ul et Ur :**

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.

### Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée si techniquement possible :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées, lorsque le projet architectural ou la topographie du terrain ou la configuration de la parcelle le justifie, et sous réserve d'une bonne intégration à l'ordonnancement général du quartier et des constructions voisines.

### Secteurs de prescriptions architecturales

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les constructions, extensions, réaménagements devront veiller aux **respects des formes urbaines constitutives de la zone. L'alignement y sera ainsi privilégié autant que possible**, soit par l'implantation du bâti au droit de l'emprise de la voie, soit par l'édification d'une clôture permettant de délimiter l'alignement.

#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Généralités

**L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

##### Modalités d'application

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet alignement doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception faite à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions s'implanteront en retrait des limites. La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones. **Soit  $L = H/2$ , avec un minimum de 3,00 mètres.**

**Les piscines** doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Les constructions et installations peuvent être implantées jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles respectent l'ordonnancement général des constructions voisines par rapport aux limites séparatives.
- pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- pour des constructions de volume et d'aspect homogène, édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- pour les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. La construction à réaliser ne dépasse pas le gabarit de la construction existante.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- pour les constructions à usage d'annexe n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel sur la façade bordant ou en vis-à-vis de la limite séparative.

**Dans les zones Ue, Ul et Ur :**

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait



### Secteurs de prescriptions architecturales

Dans les secteurs identifiés au plan de zonage au titre de l'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme, les constructions, extensions, réaménagements devront veiller aux respects des formes urbaines constitutives de la zone. **L'implantation des constructions dans la continuité de l'alignement observé est la règle.**

#### 4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### 4.4 Emprise au sol des constructions

**L'emprise au sol maximale des constructions autorisées sur le terrain concerné par le projet est la suivante :**

- U1, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3n et Uc3c : non réglementé
- U2 : 70%
- U3, U4n : 50%
- U4, U4c et U5 : 30%

#### 4.5 Hauteur maximale des constructions

##### Généralités

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les structures légères et les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseurs.

##### Modalités d'application

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- **Dans le secteur Uc** : 21 m, soit  $R+5+C$  ;
- **dans le secteur Uc1** : 18 m, soit  $R+4+C$  ;
- **dans le secteur Uc2 et Uc2c** : 15 m, soit  $R+3+C$  ;
- **dans le secteur Uc3, Uc3c** : 12 m, soit  $R+2+C$  ;
- **dans le secteur U1** : 18 m, soit  $R+4+C$  ;
- **dans le secteur U2 et U4n** : 15 m, soit  $R+3+C$  ;
- **dans le secteur U3** : 12 m, soit  $R+2+C$  ;
- **dans le secteur U4 et U4c** : 11 m, soit  $R$  surélevé+1+C ;
- **dans le secteur U5** : 9 m, soit  $R+1+C$  ;

**Dans la zone Uc3n**, la hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions environnantes, sous réserve de règles différentes inscrites au sein du règlement du SPR et s'imposant de fait aux règles du PLUi.

**Dans les zones Ue et Ul :**

- la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur moyenne des bâtis alentours.

**Dans la zone Ur, la hauteur n'est pas règlementée.**

**Cas particuliers**

Dans le cas de projets de réhabilitation ou de rénovation de constructions existantes dépassant les hauteurs mentionnées ci-avant, un dépassement de la hauteur existante est envisageable s'il répond à un impératif technique ou s'il s'inscrit dans une volonté d'amélioration de l'insertion paysagère des constructions, sous réserve de justification par le projet architectural et d'intégration dans l'environnement existant.

## Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

**Pour rappel, au sein du secteur Uc3n, U4n et U5 (territoire de Nantua), les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas, de contradiction, la règle du SPR prévaut.**

### Généralités

#### Dans l'ensemble de la zone U

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, et en particulier dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, ou encore lorsqu'il justifie d'une cohérence dans la mise en œuvre de solutions écologiques ou d'économie d'énergie, l'aspect des constructions peut être apprécié en fonction de son insertion dans le site et dans le paysage. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les plantations devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

#### **Spécificités complémentaires pour la prise en compte des secteurs patrimoniaux définis en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus, et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. De manière générale, il sera demandé **que les travaux envisagés respectent les caractéristiques locales de la construction en termes de formes architecturales et d'aspect et notamment :**

- avant-toits couvrant un balcon,
- proportions des ouvertures,
- aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...),
- couvertures,
- aspects des façades,
- etc ....

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

#### **Dans les secteurs Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3n et Uc3c**

Les constructions nouvelles établiront une **continuité évidente de perception et d'aménagement avec le bâti historique** des centres-villes, centres-villages et centres-bourgs, tant dans les visions proches et lointaines, afin d'en renforcer le caractère initial.

Pour ce faire, elles devront réintégrer, dans un esprit contemporain, les grands principes de construction de la zone, à travers la volumétrie, le rythme des percements, les matériaux et le lien avec l'espace publics ; et se composer dans un rapport étroit avec les constructions voisines tout en excluant le simple pastiche.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé et étranger au secteur local (mas provençal, chalets savoyards, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur, par leurs caractéristiques réfléchissantes et par leurs volumes sont interdits.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction existante, il sera demandé de respecter les caractéristiques architecturales de la construction concernant les volumes, la façade, les ouvertures et les abords (cours, jardins, parcs, vergers...).

**Implantation et volumes**

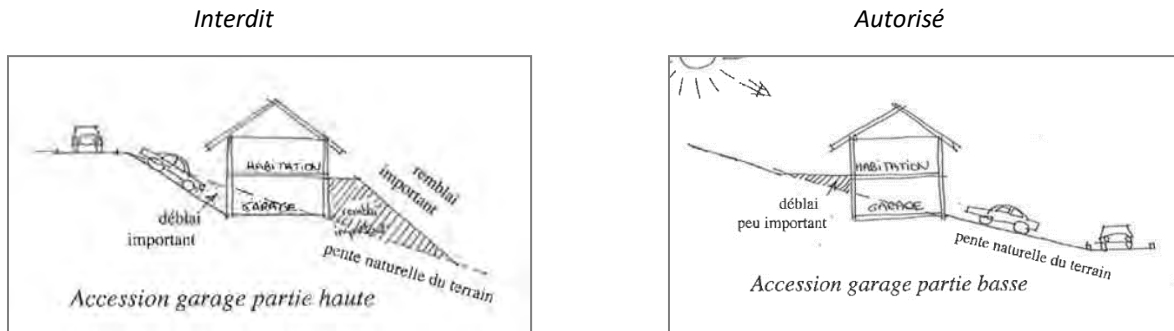
La construction, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain notamment au regard des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Un bâtiment terminé ne devra **pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais**. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m.

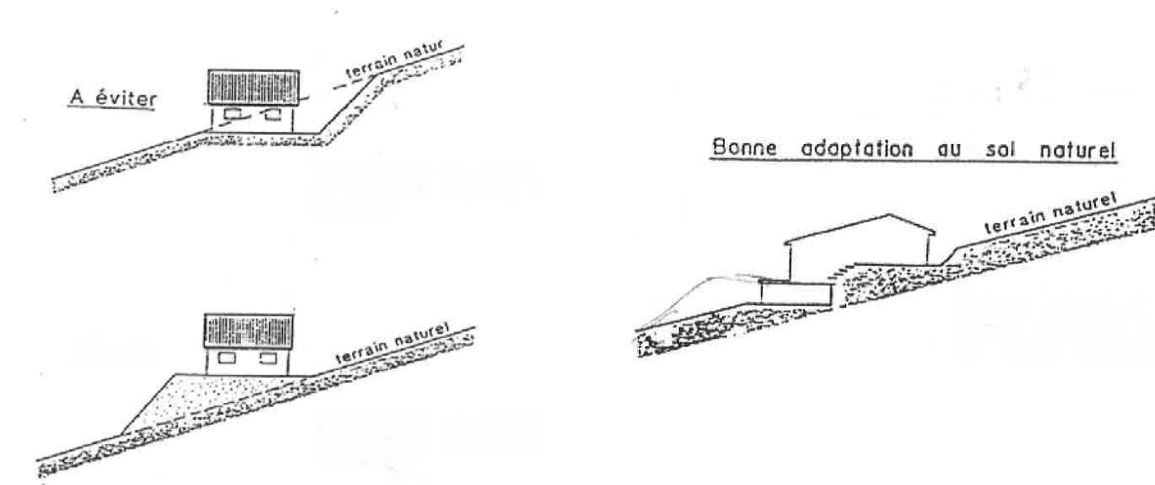
En cas de création de mur d'enrochement ou de soutènement, celui-ci devra être végétalisé.

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant;

La répartition des niveaux (habitation, garage...) doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.



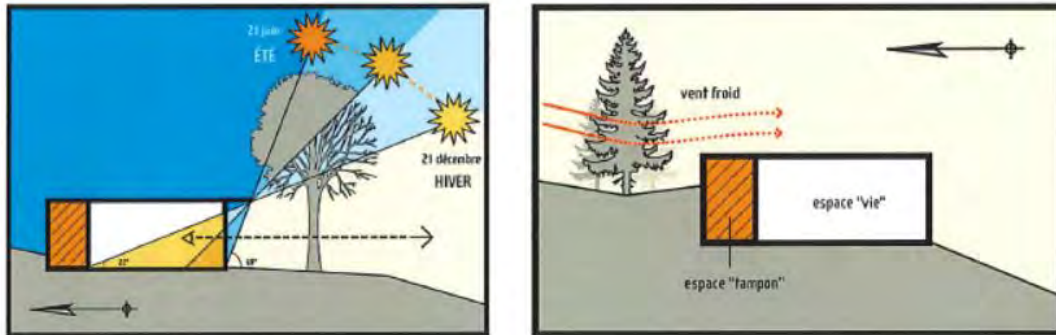
Source : Dreffia, CAUE



Interdit

L'**orientation** des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

*Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été*



*Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)*

## Toitures

### Dans l'ensemble de la zone U

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, à l'exception des vérandas, des verrières, des couvertures de piscine ainsi que des panneaux solaires qui, pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan du pan de la toiture.

### Dans l'ensemble de la zone U, sauf secteur Uc3, Uc3n et Uc3c

**Les toits-terrasses sont autorisés.** S'ils sont aménagés, ils devront être accessibles, être munis de garde-corps. Ils devront prévoir un dispositif permettant de récupérer les eaux de pluie et/ou être végétalisés.

En cas de pente de toitures, celle-ci ne devra pas être excessivement différente avec la pente des toitures environnantes.

Des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, coyaux, levés de toiture, vérandas...)

Les toits doivent être en tuiles, ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge. D'autres matériaux et d'autres coloris peuvent être autorisés afin de respecter la cohérence des caractéristiques architecturales des constructions voisines. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Les ouvrages techniques disposés sur les toits devront être traités de manière à atténuer le bruit éventuel qu'ils provoqueraient et leur impact sur les perceptions proches ou lointaines de la construction.

### Dans les secteurs Uc3, Uc3n et Uc3c

La pente des toitures à deux pans des bâtiments principaux sera comprise entre **40% et 65%**, **deux pans minimum**, avec un faîtage réalisé dans le sens de la façade la plus longue. Les croupes sont autorisées.

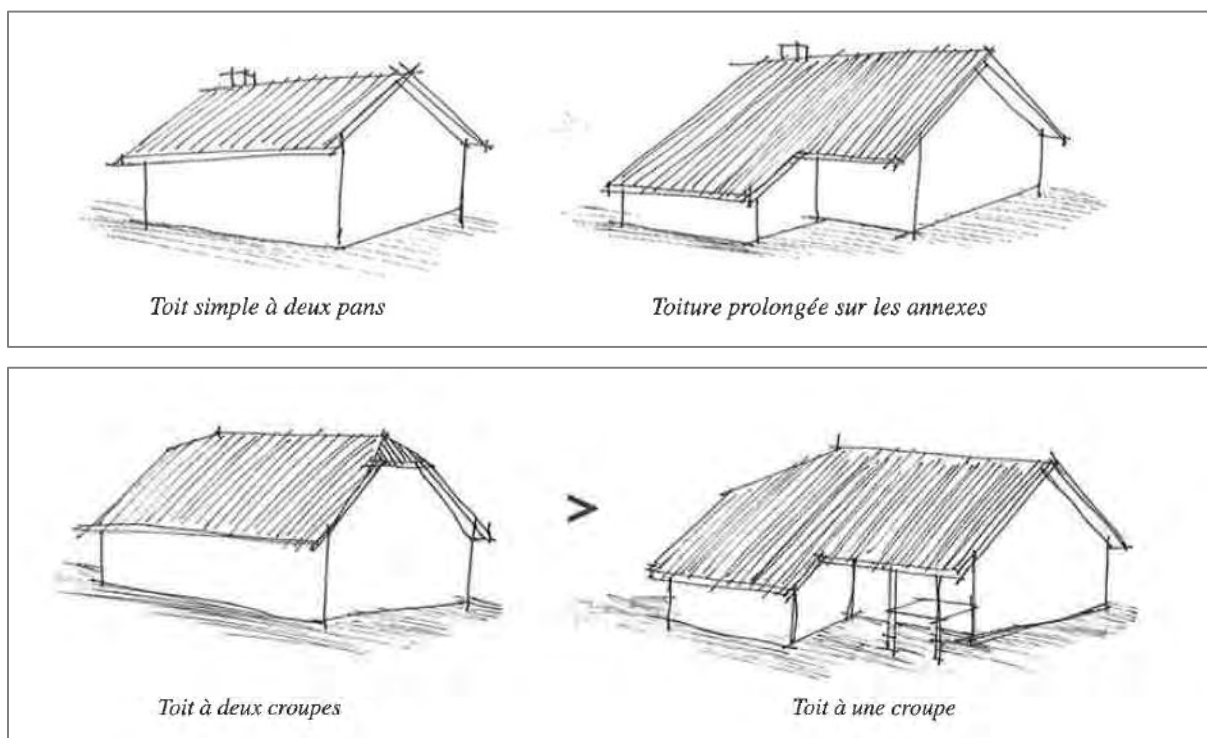
Les toitures à un pan sont autorisées à condition que le bâtiment s'appuie sur un bâtiment existant.

**Les toits-terrasses sont autorisés.** Ils devront être végétalisés.

Les débords de toits seront proportionnés à la taille du bâtiment, avec une largeur maximale de **1,50 mètres**.

En tout état de cause, le principe de la toiture (degré de la pente, nombre de pans, choix des matériaux) doit tenir compte de l'environnement bâti voisin, du caractère traditionnel du centre-village et du paysage.

La toiture des annexes et des extensions doit s'inscrire en cohérence avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment principal.



Source : Dreffia, CAUE de l'Ain

Les toitures auront un aspect traditionnel (dominante de tuiles, teintes rouge-brun). La recherche d'une cohérence des textures, des aspects et des couleurs sera intégrée dans les projets.

Dans les secteurs identifiés au titre de l'article **L. 151-19** du Code de l'Urbanisme :

- les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes.
- les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont autorisées en toiture.

**Dans les zones Ue, Ul et Ur :**

- Les constructions nouvelles qui, par l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que par leurs contraintes de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptées, seront appréciées selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessus.
- Une insertion qualitative dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toit, des matériaux employés et de leurs teintes. Les matériaux de couverture en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...)

## Façades et aspects extérieurs

### Dans l'ensemble des secteurs de la zone U

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : 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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...)

Les teintes des enduits et peintures en façades doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### En cas de réhabilitation des constructions existantes,

Il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur.

Les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,

Les bois, bardages et volets apparents seront dans les teintes naturelles de bois, ou de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...),

Les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

Pour les constructions et îlots identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

- les percements anciens participant au caractère de la façade seront conservés ou restaurés.
- les fenêtres à créer respecteront les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.
- Les portes de granges anciennes existantes doivent être conservées et restaurées car elles contribuent à personnaliser et à embellir les façades. Lorsqu'une réfection ou une transformation en baie vitrée est souhaitée, il est nécessaire de s'inspirer des modèles anciens.

## Clôtures

### Dans l'ensemble de la zone U

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

### Dans les zones Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, et Uc3c :

Des murs pleins d'une hauteur maximale de **1,80 mètre** peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités de sécurité qui se justifient par l'activité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.

Dans les autres cas, les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 1 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.

### Dans les zones U1, U2, U3, U4, U4n, Uc3n, U4c et U5:

Les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0.6 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.

Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble si leur réalisation le justifie.

Les murs anti-bruit formant clôture sont autorisés s'ils répondent à une nécessité liée à des infrastructures de transport publiques situées à proximité du terrain concerné. Ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

## Performance énergétique des bâtiments

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.



## Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### Règles générales

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces de stationnement veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

### Coefficient d'espaces non-bâtis

Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé que les terrains du projet soient :

- traités en espaces collectifs aménagés (ex : aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) sur au moins 10 % de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés perméables, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts et plantés et présenter une perméabilité maximale.

### Éléments naturels

Les haies végétales à créer seront constituées **d'essences locales**.

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

**Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de ces articles L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).

Les accès aux propriétés devront prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.

Les haies et bosquets préservées en vertu des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres et sous réserve d'une replantation de distance équivalente ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales, sur une distance équivalente ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales figurant sur la liste annexée. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales.

#### Aires de stationnement

##### **Dans l'ensemble de la zone U,**

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Des exceptions sont admises pour les aires de stationnement destinés à accueillir des véhicules ou des installations de charge importante (poids lourds...) sous réserve de l'évacuation des eaux de ruissellement et d'eaux pluviales

#### Article 7 Stationnement des véhicules

---

##### Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions

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

Il est exigé au minimum,

##### **Dans l'ensemble de la zone U à l'exception de la zone Uc3n**

- Pour les constructions à usage d'habitation
  - 1 place par logement situé à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax, conformément au périmètre affiché sur le document graphique « périmètre de 500 mètres autour de la gare » ;
  - 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat situés à moins de 500 mètres de la gare d'Oyonnax ;
  - 2 places par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax
  - 1 place par logement situé à plus de 500 mètres de la gare d'Oyonnax dans le cas de logements locatifs sociaux,
  - 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots.

- Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service :
  - 1 place de stationnement par chambre (hébergement hôtelier et touristique) ;
  - 1 place par tranche de 10 sièges (cinéma, salle de spectacle).
- Pour les constructions de bureaux :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les autres destinations et notamment les équipements, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction.

**Pour la zone Uc3n :**

- Pour les constructions à usage d'habitation
  - 1 place par logement
  - 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots.
- Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service :
  - 1 place de stationnement par chambre (hébergement hôtelier et touristique) ;
  - 1 place par tranche de 10 sièges (cinéma, salle de spectacle).
- Pour les constructions de bureaux :
  - 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les autres destinations et notamment les équipements, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction.

**Dans les zones Uc3n, Uc3c, Uc2c, U4c ainsi que dans les secteurs de préservation et diversification commerciale défini au plan de zonage :**

- Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service :
  - Si la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> (artisanat et commerce de détail, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle).
  - Si la surface de plancher est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.
  - Il peut être dérogé aux normes ci-dessus dans le cas de la production, à l'appui de la demande d'autorisation de construire, d'une étude spécifique justificative des besoins en stationnement retenus.
  - 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> de surface de restauration

Dans les zones **Ue, Ul et Ur**, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

### Nombre de places à réaliser pour les constructions existantes

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement dans la mesure où elles n'existent pas.
- À l'exception des zones Uc3n et U4n, dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves.
- À l'exception des zones Uc3n et U4n, dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou de plusieurs logements dans une construction existante, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves et dans le respect du Code de l'urbanisme.

### Modalités d'application

Tout dépassement des surfaces de plancher indiquées implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les nouvelles unités de logements ou d'activités créées.

**Dans l'ensemble de la zone U**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à **moins de 200 mètres** de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions ;

### Stationnement des cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée.

### Stationnement des véhicules hybrides ou rechargeables

Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.

### Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

## Section III Equipements et réseaux

### Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### 8.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique. A ce titre, l'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

Les portails à vantaux ne devront pas s'ouvrir sur la voie publique.

#### Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

#### 8.2 Voiries

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme (incluant une bande dédiée aux modes doux, y compris sous forme de partage de voirie apaisée) d'au moins :

- **6,00 mètres** de largeur minimum pour les voies à double sens,
- **4,50 mètres** de largeur minimum pour les voies à sens unique.

#### **Dans les zones Uc, Uc1, Uc2, Uc2c, Uc3, Uc3n et Uc3c et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Une chaussée inférieure, jusqu'à **3,50 mètres minimum**, pourra être admise en fonction de la configuration particulière des lieux.

Pour les autres voies, leur largeur sera définie en fonction de l'importance de l'opération projetée ou des caractéristiques du projet considéré.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de **22,00 m de diamètre** devra être aménagée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

### Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

---

### 9.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable peut demander à être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La conduite et les conditions de raccordement et de branchement au réseau public doivent respecter les règles et prescriptions du gestionnaire.

### 9.2 Défense incendie

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

### 9.3 Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci est accessible et ce, conformément aux règles du gestionnaire.

En cas d'évacuation d'eaux pluviales, deux branchements séparés devront être créés pour les eaux usées et les eaux pluviales en limite de propriété.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve :

- des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles inscrites dans le zonage d'assainissement ou le cas échéant du gestionnaire.
- De l'absence de contraintes liées aux risques sanitaires et notamment au regard des règles liées aux éventuels captages d'eau potable présents sur le territoire
- De leur capacité à être mis hors service et raccordés au réseau public dans les deux ans qui suivent l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité. L'autorisation de déversement délivrée par la collectivité peut prévoir, dans une convention spéciale de déversement, des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré traitement dans les installations privées.

**L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.**

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

## Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) devra respecter les dispositions inscrites dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLUi-H.

En l'occurrence, les possibilités d'infiltration à la parcelle pourront être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent : un ou plusieurs ouvrages d'infiltration ou de régulation (rétention...), dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- leur rétention (citerne ou massif de rétention) en cas d'impossibilité d'infiltration (nature du sol, configuration du site),
- lorsque les dispositifs d'évacuation d'eaux pluviales précédents ne peuvent pas être mis en place : leur évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, leur épandage sur la parcelle, la solution retenue étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas d'une opération d'aménagement globale (ZAC, lotissement...) le dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

- En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de projets d'ensemble devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

La mutualisation des ouvrages de régulation sera privilégiée dans la mesure du possible. Dans ce cas, les dimensionnements de ces ouvrages devront intégrer, en fonction des programmes d'aménagement, les surfaces imperméabilisées des futurs projets.

Ces mesures seront examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumises à son agrément.

## Piscine

L'évacuation des eaux de vidange des bassins (piscines) devra se faire si possible dans le milieu naturel. Dans le cas contraire, elle devra se faire dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans tous les cas, la vidange du bassin ne pourra débuter qu'après neutralisation des produits de traitement ou arrêt de la désinfection 48h avant la vidange.

L'évacuation des eaux de lavage des filtres et des pédiluves se fera dans le réseau de collecte des eaux usées.

#### 9.4 Autres réseaux

##### Électricité, téléphone, télédistribution et desserte numérique

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Toute nouvelle construction devra prévoir en cas de travaux de réseaux, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Il doit également être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur (Code de la Construction).

##### Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

##### Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions du gestionnaire.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UX

## Caractère des zones UX

**La zone UX** est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques.

### **Au sein de la zone UX sont identifiés :**

**Des secteurs UXa**, à vocation dominante de gestion et de développement des activités appartenant à la destination « autres activités secteur secondaire ou tertiaire »

**Un sous-secteur UXa2**, situés dans des secteurs d'entrée de ville et villages, au sein desquels une limitation de la hauteur maximale des bâtiments est retenue ;

**Des secteurs UXc**, correspondant à des sites commerciaux existants n'appartenant pas aux zones commerciales périphériques

**Un secteur UXct** correspondant à un site accueillant des activités économiques de type centre d'affaires tertiaires.

**Des secteurs UXcp**, correspondant aux zones commerciales périphériques

**Des secteurs UXt**, à vocation dominante de gestion et de développement des activités tertiaires ou de bureaux.

**Un secteur UXtp** correspondant à un site accueillant des activités tertiaires ou de bureaux en lien avec l'industrie.

### **Les zones sont concernées par :**

- des Plans de Prévention des Risques Naturels dont les règles s'imposent au présent règlement.
- Des périmètres relatifs aux risques industriels donc certains sont reportés au plan des informations. Dans ces secteurs, les règles applicables seront appréciés par le service compétent, au regard des prescriptions inhérentes à chaque périmètre et arrêté en vigueur.
- Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée de NURIEUX-VOLOGNAT.

## Section I Nature de l'occupation des sols

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

---

#### **Dans toutes les zones UX sont interdits :**

- Tout remblai et tout dépôt de matériaux non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptible de porter atteinte aux sites et aux paysages.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité,
- les activités de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières
- Les hébergements
- Les cinémas
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

#### **Dans toutes les zones UX sont interdits sauf exceptions précisées à l'article 2 :**

- L'artisanat et le commerce de détail

les logements

#### **À l'exception de la zone UXtp, dans toutes les zones UX sont interdits :**

- Les hébergements hôteliers et touristiques

**Dans les zones UXc, UXct, UXcp, UXt et UXtp sont interdits sauf exceptions précisées à l'article 2 :**

- Les industries
- Les entrepôts
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

**Dans les zones UXa, UXa2, UXc et UXt sont interdits :**

- La restauration

**Dans les zones UXc, UXct, UXcp, UXt et UXtp sont interdits sauf exceptions précisées à l'article 2 :**

- Le commerce de gros.

**Dans les zones UXa, UXct, UXa2, UXc et UXcp sont interdits sauf exceptions précisées à l'article 2 :**

- Les bureaux

**Dans la zone UXct, sont interdits sauf exceptions précisées à l'article 2 :**

- La restauration

## Article 2 Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions

---

### Dans tous les secteurs de la zone UX, sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et aux aménagements autorisés au sein de la zone et sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant;
- Dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou du bon ordonnancement des quartiers environnants : l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 20% de leur surface de plancher ou des activités existantes, ainsi que les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, et dans la mesure où elles sont assimilables à celles décrites ci-après : garage, stationnement couvert, abri de jardin, bûcher, piscine, local technique pour piscine, barbecue, petite serre d'agrément.

Le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'insertion dans l'environnement urbain.

- Les clôtures, telles que définies à l'article 5 ;
- La reconstruction après sinistre, dans un délai de quatre ans, des bâtiments dans leur volume initial – le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières – à condition que :
  - Le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - La capacité des réseaux qui desservent le bâtiment soit suffisante,
  - La reconstruction respecte les dispositions de l'article 5 de la zone.

### Au sein des zones UXa et UXa2 sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction et de gardiennage, **d'une surface de plancher inférieure à 80m<sup>2</sup>** sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement de l'activité et d'être intégrée ou accolée au volume du bâti principal;
- Les constructions à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être destiné aux professionnels et d'être directement liées à l'activité industrielle (destination)
- Les bureaux sous réserve d'être liés aux activités de la zone

### Dans les zones UXcp, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sous réserve **d'une surface de plancher supérieure à 400m<sup>2</sup>**

**Dans les zones UXc,** sont autorisés sous conditions :

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail dans la limite de 20% d'emprise au sol et dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou du bon ordonnancement des quartiers environnants.

**Dans les zones UXt,** sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce de gros sous réserve d'être liées aux activités tertiaires autorisées dans la zone
- Les constructions à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux activités tertiaires de la zone

**Dans les zones UXct,** sont exclusivement autorisés sous conditions d'être liés au centre d'affaire tertiaire :

- Les bureaux
- Les constructions à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions à usage de restauration sous réserve d'une surface de plancher totale inférieure à 400m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone

**Au sein de la zone UXtp,** sont autorisés sous conditions :

- Les industries sous réserve d'être compatibles avec le caractère tertiaire de la zone et d'être en lien direct et nécessaire avec le développement de la Cité de la Plastronique ;
- Les entrepôts sous réserve d'être en lien direct et nécessaire avec le développement de la Cité de la Plastronique ;
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être en lien direct et nécessaire avec le développement de la Cité de la Plastronique.

### Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementée.

## Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 4 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### *4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

##### Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 3,50 m, et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

##### Modalités d'application

###### **Dans l'ensemble de la zone UX,**

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- **15,00 mètres** le long des routes départementales.

###### **Dans les secteurs UXa, Uxa2, UXt et UXtp**

- Les bâtiments doivent respecter un recul de **10,00 mètres** minimum par rapport à la voirie ou respecter l'alignement des bâtiments existants.

###### **Dans les secteurs UXc et Uxcp,**

- Les bâtiments doivent respecter un recul de **5,00 mètres minimum** par rapport à la voirie ou respecter l'alignement des bâtiments existant.

Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.

### Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée si techniquement possible:

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés ;
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

##### Modalités d'application

La distance comptée horizontalement du bâtiment à construire\* à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins également à la moitié de la hauteur « H ». **Soit  $L = H/2$ , avec un minimum de 5,00 mètres.**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et auvents, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

Dans le cas d'une limite commune avec un zonage à dominante agricole ou naturelle, la construction s'implantera avec un retrait au moins égal à  **$H/2$  sans pouvoir être inférieur à 10 mètres**. Ce recul pourra être diminué à 5 m dans le cas d'un traitement paysager des limites notamment par le biais d'une frange boisée ou arbustive.

### Cas particuliers

Cette règle n'est pas applicable :

- Pour les constructions à usage d'**annexes** dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **3,50 mètres** en tout point de la toiture et que leur implantation le long de la limite ne dépasse pas les **15,00 mètres linéaires** ;
- En cas de **construction jumelée**, qui établit simultanément des bâtiments conjoints équivalents en hauteur et d'architecture similaire sur des tènements ;
- Pour les **stationnements souterrains**, enterrés ou semi-enterrés ;
- Pour les **ouvrages techniques nécessaires** au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

#### 4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.



#### 4.4 Emprise au sol des constructions

##### Dans les secteurs UXa, Uxc, Uxcp et UXtp

L'emprise au sol maximale est fixée à **75% de la superficie du terrain**.

##### Dans les secteurs Uxa2 et UXt,

L'emprise au sol maximale est fixée à **60% de la superficie du terrain**.

##### Cas particuliers

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

#### 4.5 Hauteur maximale des constructions

##### Généralités

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les structures légères et les ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseurs, ainsi que les installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées tels que les grues, les silos ou les pylônes.

##### Modalités d'application

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser :

- dans les secteurs UXa : **18,00 mètres** ;
- dans les secteurs Uxa2, Uxc et Uxcp : **12,00 mètres**,
- dans les secteurs UXt et UXtp : **15,00 mètres**.

Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevés.



##### Cas particuliers

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif. Elle doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

## Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, et en particulier dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, ou encore lorsqu'il justifie d'une cohérence dans la mise en œuvre de solutions écologiques ou d'économie d'énergie, l'aspect des constructions peut être apprécié en fonction de son insertion dans le site et dans le paysage. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les plantations devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### Terrassements

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, comme préconisé à l'article 4.5.

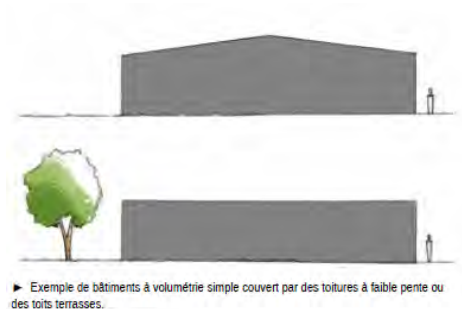
En cas de soutènement et d'enrochements, ces derniers doivent avoir une hauteur limitée et s'accompagner d'un traitement paysager.

### Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

Indépendamment des contraintes techniques potentielles, les constructions rechercheront la simplicité des volumes bâtis.



## Toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

## Façades et aspects extérieurs

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : 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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Le nombre de matériaux sera limité afin de favoriser un traitement homogène des façades, à l'exception des entrées des bâtis ou sites d'implantation des enseignes.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

## Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La mise en place des clôtures doit rechercher la simplicité et l'harmonie à l'échelle de la zone concernée.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Dans le sous-secteur **UXct**, la hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 1,40 mètre. Elles bénéficieront d'un accompagnement végétal. Les murs pleins sont interdits.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de **1,80 mètre** peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités de sécurité qui se justifient par l'activité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.

Dans les autres cas, les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0.6 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.

Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble si leur réalisation le justifie.

Les murs anti-bruit formant clôture sont doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

**En limites des zones agricoles et naturelles**, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de haut jets, bosquets,...).

### Performance énergétique des bâtiments

En zone **UXcp**, conformément à l'article L111-19 du Code de l'Urbanisme, les projets commerciaux soumis à autorisation d'exploiter (L752-1 du Code du Commerce), devront prévoir sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive,

- soit des procédés de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité,
- soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

**Dans toutes les zones**, dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

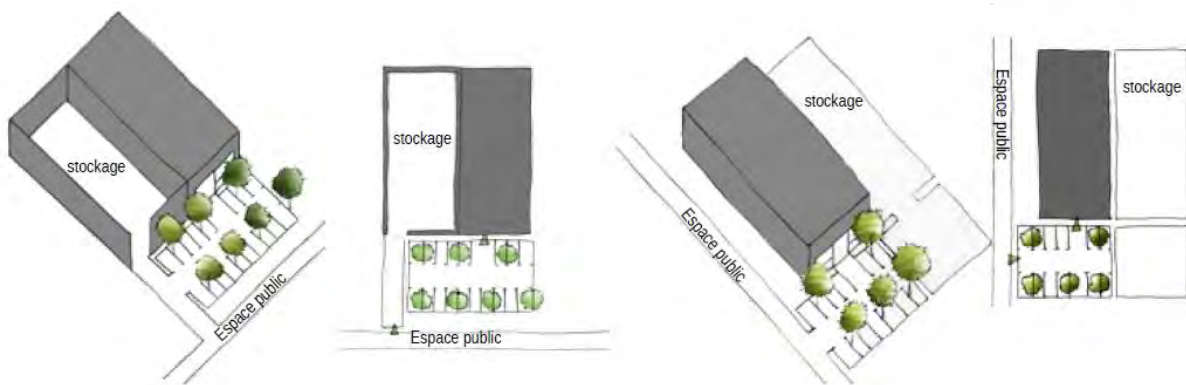
### Règles générales

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, les règles suivantes s'appliquent :

- **5% du foncier** faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels.
- La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.
- Les espaces techniques non bâtis (dépôts, citernes,...) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois...).



*Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46*

- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts.

En limites des zones agricoles et naturelles, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de haut-jets, bosquets,..).

## Article 7 Stationnement des véhicules

---

### Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au minimum,

**Pour les constructions à usage de logement autorisées :**

- 1 place de stationnement par logement.

**Pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour toute autre construction ou installation**, l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite.

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surfaces de plancher ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités d'activités ou de logements.

### Typologie de l'offre en stationnement

Indépendamment de l'aspect quantitatif, au sein de la zone **UXcp**, les règles suivantes s'appliquent en matière de typologie des places de stationnement :

1 300 m <sup>2</sup> < SP < 3 000 m <sup>2</sup>	Minimum de 50% du stationnement en ouvrage
SP > 3 000 m <sup>2</sup>	Minimum de 75% du stationnement en ouvrage
Lorsqu'il s'agit d'extension de magasin existant portant la surface totale à plus de 1 300 m <sup>2</sup> de surface de plancher	50% des besoins de stationnement supplémentaires en ouvrage

La notion d'ouvrage vise les infrastructures (enterrées) ou les super structures (sur les toits ou en silo)

**Dans toutes les zones**, les espaces de stationnement réalisés pour l'accueil des employés et visiteurs devront comporter au moins 10% d'espaces perméables.

### Stationnement des cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé conformément aux dispositions de l'article R111-14-5, 6 et 7 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée. Des obligations en matière de stationnement clos et couverts peuvent être imposées.

### Stationnement des véhicules hybrides ou rechargeables

Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.

## Section III Equipements et réseaux

### Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### 8.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

#### 8.2 Voiries

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme (bande de roulement + accotements ou trottoirs) :

- d'au moins **7,50 mètres** de largeur minimum pour les voies à double sens,
- d'au moins **5,00 mètres** de largeur minimum pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de **22,00 mètres** de diamètre devra être aménagée.

### Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

---

### 9.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable peut demander à être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La conduite et les conditions de raccordement et de branchement au réseau public doivent respecter les règles et prescriptions du gestionnaire.

### 9.2 Défense incendie

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

### 9.3 Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci est accessible et ce, conformément aux règles du gestionnaire.

En cas d'évacuation d'eaux pluviales, deux branchements séparés devront être créés pour les eaux usées et les eaux pluviales en limite de propriété.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve :

- des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles inscrites dans le zonage d'assainissement ou le cas échéant du gestionnaire.
- De l'absence de contraintes liées aux risques sanitaires et notamment au regard des règles liées aux éventuels captages d'eau potable présents sur le territoire
- De leur capacité à être mis hors service et raccordés au réseau public dans les deux ans qui suivent l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité. L'autorisation de déversement délivrée par la collectivité peut prévoir, dans une convention spéciale de déversement, des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré traitement dans les installations privées.

**L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.**

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.



## Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) devra respecter les dispositions inscrites dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLUi-H.

En l'occurrence, les possibilités d'infiltration à la parcelle pourront être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent : un ou plusieurs ouvrages d'infiltration ou de régulation (rétention...), dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- leur rétention (citerne ou massif de rétention) en cas d'impossibilité d'infiltration (nature du sol, configuration du site),
- lorsque les dispositifs d'évacuation d'eaux pluviales précédents ne peuvent pas être mis en place : leur évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, leur épandage sur la parcelle, la solution retenue étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

Dans le cas d'une opération d'aménagement globale (ZAC, lotissement...) le dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

- En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- Pour les constructions existantes, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de projets d'ensemble devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

La mutualisation des ouvrages de régulation sera privilégiée dans la mesure du possible. Dans ce cas, les dimensionnements de ces ouvrages devront intégrer, en fonction des programmes d'aménagement, les surfaces imperméabilisées des futurs projets.

Ces mesures seront examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumises à son agrément.

## Piscine

L'évacuation des eaux de vidange des bassins (piscines) devra se faire si possible dans le milieu naturel. Dans le cas contraire, elle devra se faire dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans tous les cas, la vidange du bassin ne pourra débuter qu'après neutralisation des produits de traitement ou arrêt de la désinfection 48h avant la vidange.

L'évacuation des eaux de lavage des filtres et des pédiluves se fera dans le réseau de collecte des eaux usées.

#### 9.4 Autres réseaux

##### Électricité, téléphone, télédistribution et desserte numérique

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Toute nouvelle construction devra prévoir en cas de travaux de réseaux, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Il doit également être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur (Code de la Construction).

##### Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

##### Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions du gestionnaire.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU

## Caractère des zones 1AU

**La zone 1AU** correspond aux secteurs d'urbanisation future du territoire à dominante d'habitat.

Au sein des zones **1AU**, sont identifiés :

Une zone 1AU : zone correspondant aux secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat qui autorise quelques activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

On peut distinguer trois autres sous-secteurs **des zones 1AU** :

- Un sous-secteur **1AUd**, correspond aux zones d'urbanisation futures pour lesquelles une densification plus forte est attendue.
- Un sous-secteur 1AUs, correspondant à une zone d'urbanisation future dédiée à un projet d'habitat spécifique pour la sédentarisation des gens du voyage.
- Un sous-secteur **1AUe**, correspondant aux zones d'urbanisation futures à vocation d'équipement.

L'ensemble des zones fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Ces dernières précisent les conditions de l'aménagement des zones concernées et s'appliquent dans un principe de compatibilité. **Lorsqu'elles définissent des règles précises, ces dernières s'appliquent si elles sont plus contraignantes que celles figurant ci-dessous.**

**Pour rappel, au sein des zones 1AU du territoire de Nantua, les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas de contradiction la règle du SPR prévaut.**

**Les zones peuvent être concernées par des Plans de Prévention des Risques Naturels dont les règles s'imposent au présent règlement.**

**Le plan distingue :**

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

## Section I Nature de l'occupation des sols

### Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Dans toutes les zones sont interdits :**

- Les exploitations agricoles et forestières
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Cinéma
- Commerce de gros
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf conditions précisées à l'article 2
- Les hébergements hôteliers et touristiques sauf conditions précisées à l'article 2
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les entrepôts
- Les industries
- Les bureaux sauf conditions précisées à l'article 2
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés sauf conditions précisées à l'article 2
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sauf conditions précisées à l'article 2
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sauf conditions précisées à l'article 2
- Les salles d'art et de spectacles sauf conditions précisées à l'article 2
- Les équipements sportifs sauf conditions précisées à l'article 2
- Les autres équipements recevant du public sauf conditions précisées à l'article 2
- Tout remblai et tout dépôt de matériaux non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptible de porter atteinte aux sites et aux paysages.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements sauf exceptions précisées à l'article 2,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité, sauf exceptions précisées à l'article 2
- les activités de camping et de caravanage sauf exceptions précisées à l'article 2
- les habitations légères de loisirs
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

**Dans la zone 1AUe sont interdites toutes constructions et installations autres que celles définies à l'article 2.**

### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

## Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

**Au sein des zones 1AU et 1AUd sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone** et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Les constructions de bureaux
- Sous réserve que leur fréquentation et leur usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone :
  - o Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - o Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - o Les salles d'art et de spectacles
  - o Les équipements sportifs
  - o Les autres équipements recevant du public

**Dans la zone 1AUe, sont autorisés sous conditions seulement :**

- Les logements et hébergements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans la zone.
- Sous réserve que leur fréquentation et leur usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone :
  - o Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
  - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - o Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - o Les salles d'art et de spectacles
  - o Les équipements sportifs
  - o Les autres équipements recevant du public sous réserve du respect des dispositions du Schéma Départemental d'accueil des gens du voyage
- Les hébergements hôteliers et touristiques sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique
- Les installations, les constructions, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs ou des activités admises dans la zone.

**Dans la zone 1AUu, sont autorisés sous conditions seulement :**

les logements et hébergements strictement liés à un projet d'habitat adapté aux gens du voyage en sédentarisation ou terrain familial.

- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements sous réserve qu'ils soient strictement liés à un projet d'habitat adapté
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité sous réserve qu'elles soient strictement liées à un projet d'habitat adapté.

**Sont également autorisés sous conditions dans toutes les zones 1AU :**

- Les affouillements et exhaussements du sol de **plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2,00 mètres** de hauteur à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant;
- Le réaménagement des bâtiments existants liés à des activités autres que l'habitat, ainsi que la réalisation d'annexes sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.
- le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'insertion dans l'environnement urbain.
- Les clôtures, telles que définies à l'article 5 ;
- La reconstruction après sinistre, dans un délai de quatre ans, des bâtiments dans leur volume initial – le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières – à condition que :
  - Le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - La capacité des réseaux qui desservent le bâtiment soit suffisante,
  - La reconstruction respecte les dispositions de l'article 5.



### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Dans l'ensemble des zones 1AU, les zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation :

- par une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve d'être compatible avec l'OAP correspondante
- ou par tranches fonctionnelles (successives ou concomitantes) de projets (indépendants ou pas) sous réserve que :
  - Le projet, à travers ses caractéristiques (configuration, desserte voirie et réseaux divers projetés par exemples), ne compromet pas l'aménagement et le développement futur du reste de la zone. En effet, le projet doit permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si le projet envisagé est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.
  - Le projet ne compromet pas le respect, par les autres tranches fonctionnelles, de la compatibilité avec l'OAP correspondante;

### Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Le plan de zonage identifie des **périmètres de mixité sociale** au sein desquels les constructions à usage de logements sont autorisées sous réserves des objectifs définis au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation correspondantes.

## Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**Pour rappel, sur le territoire de Nantua, les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas de contradiction la règle du SPR prévaut.**

### Article 4 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### *4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

##### Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

**L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante et à répondre aux objectifs de densité fixés par les OAP.**

##### Modalités d'application

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- **15,00 mètres** le long des routes départementales.

Les constructions doivent respecter les implantations suivantes par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

##### **Dans les secteurs 1AU et 1AUd :**

- Les constructions s'implanteront **à l'alignement ou en retrait**. Le choix sera guidé à la fois par la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural existants de part et d'autre de la zone concernée et par les objectifs de densité imposés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'adaptation nécessaire à la morphologie urbaine existante, une implantation particulière peut être prescrite.

##### **Dans les secteurs 1AUe :**

Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.

### Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est notamment autorisée si techniquement possible:

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- pour les annexes fonctionnelles des constructions autorisées, lorsque le projet architectural ou la topographie du terrain ou la configuration de la parcelle le justifie, et sous réserve d'une bonne intégration à l'ordonnancement général du quartier et des constructions voisines.

### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités

#### L'édification des constructions doit veiller :

- à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.
- A répondre aux exigences formalisées au sein des OAP notamment en matière de densité
- A permettre une diversité des formes urbaines.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### Modalités d'application

#### Zones 1AU et 1AUd :

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet alignement doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception faite à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions **s'implanteront en retrait des limites ou à l'alignement**.

La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones. **Soit  $L = H/2$ , avec un minimum de 3,00 mètres.**

**Les piscines** doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

Les constructions et installations peuvent notamment être implantées jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles respectent l'ordonnancement général des constructions voisines par rapport aux limites séparatives.
- pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- pour des constructions de volume et d'aspect homogène, édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- pour les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. La construction à réaliser ne dépasse pas le gabarit de la construction existante.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- pour les constructions à usage d'annexe n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel sur la façade bordant ou en vis-à-vis de la limite séparative.

**Dans les secteurs 1AUe :**

- Les constructions pourront s’implanter à l’alignement ou en retrait

**Rives des cours d’eau**

Une zone tampon inconstructible de 10 m s’applique autour des cours d’eau primaires du territoire en cas d’urbanisation future. Les cours d’eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l’Oignin, l’Ain, la Bienne, l’Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d’eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s’applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d’eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d’eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d’eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

*4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé.

*4.4 Emprise au sol des constructions*

**L’emprise au sol maximale des constructions autorisées sur le terrain concerné par le projet est la suivante :**

- 1AU : 30%
- 1AUd : 50%
- 1AUe : non règlementé

*4.5 Hauteur maximale des constructions*

**Généralités**

La hauteur est mesurée à l’aplomb de tout point du bâtiment entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les structures légères et les ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les locaux techniques d’ascenseurs.

**Modalités d’application**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- **Dans le secteur 1AU:** 9 m
- **dans le secteur 1AUd :** 12 m

**Dans le secteur 1AUe :**

- la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif.
- La hauteur maximale des autres constructions autorisées ne pourra excéder la hauteur moyenne des bâtis alentours.

**Cas particuliers**

Dans le cas de projets de réhabilitation ou de rénovation de constructions existantes dépassant les hauteurs mentionnées ci-avant, un dépassement de la hauteur existante est envisageable s'il répond à un impératif technique ou s'il s'inscrit dans une volonté d'amélioration de l'insertion paysagère des constructions, sous réserve de justification par le projet architectural et d'intégration dans l'environnement existant.

Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

**Pour rappel, sur le territoire de Nantua, les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas de contradiction la règle du SPR prévaut.**

**Généralités**

**Dans l'ensemble des zones 1AU**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, et en particulier dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, ou encore lorsqu'il justifie d'une cohérence dans la mise en œuvre de solutions écologiques ou d'économie d'énergie, l'aspect des constructions peut être apprécié en fonction de son insertion dans le site et dans le paysage. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les plantations devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé et étranger au secteur local (mas provençal, chalets savoyards, etc.) sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur, par leurs caractéristiques réfléchissantes et par leurs volumes sont interdits.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies viennent préciser les conditions d'aménagement des différentes zones.**

**Implantation et volumes**

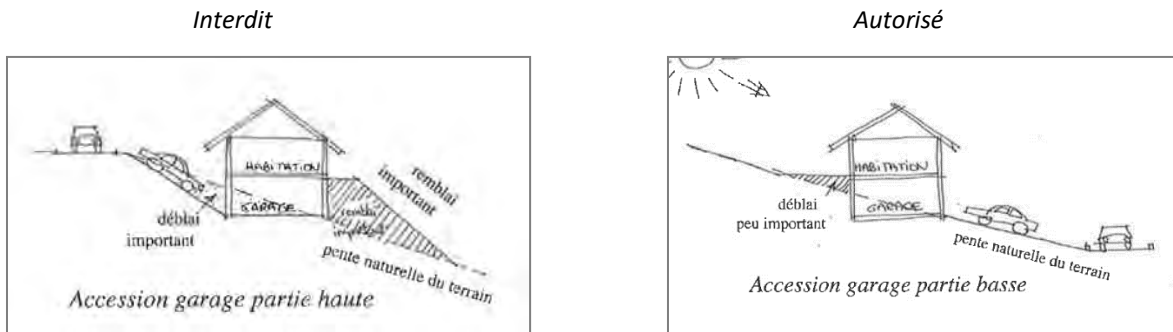
La construction, comme le font figurer les courbes de niveaux avant et après le projet sur le plan de masse de l'autorisation de construire, doit être adaptée au terrain naturel et étudiée en fonction de la pente du terrain notamment au regard des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Un bâtiment terminé ne devra **pas présenter de talus importants ni en déblais, ni en remblais**. Ces derniers ne devront pas excéder 2 m.

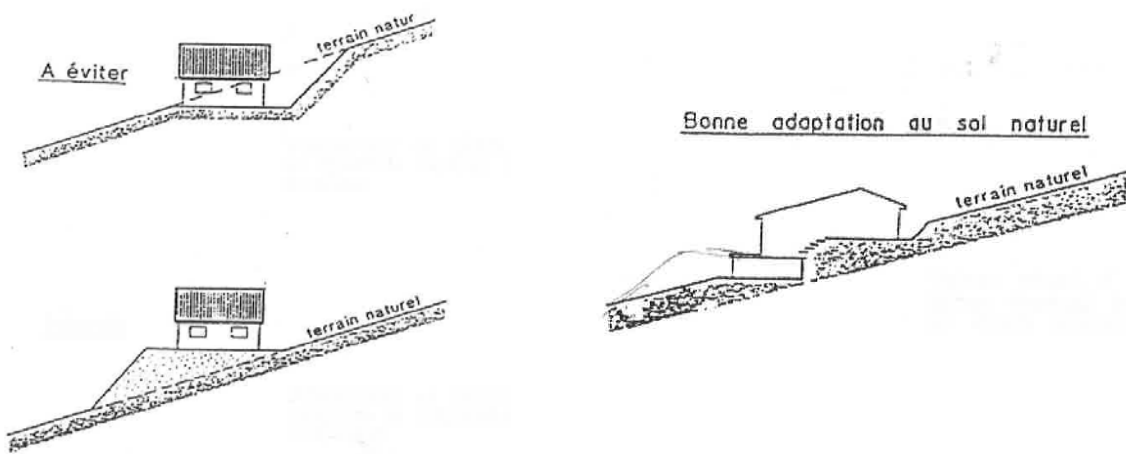
En cas de création de mur d'encochement ou de soutènement, celui-ci devra être végétalisé.

Seuls les affouillements et remblais indispensables aux constructions sont autorisés.

La répartition des niveaux (habitation, garage...) doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

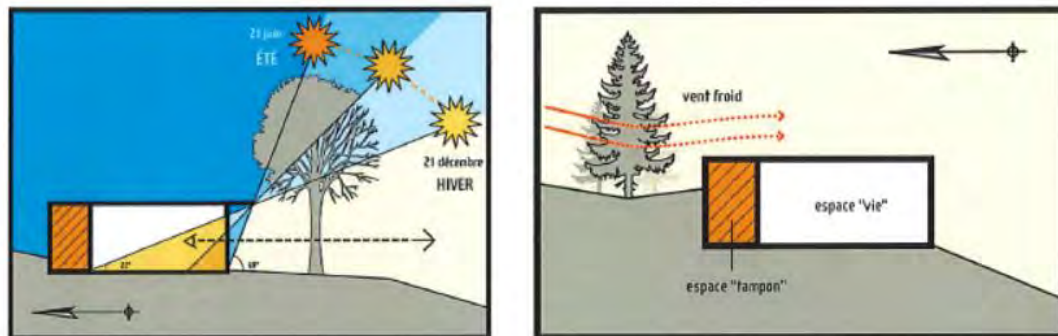


Source : Dreffia, CAUE



**L'orientation** des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'ils soient trop gênants. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

*Illustration de la règle : optimiser les apports solaires en hiver et limiter leur impact en été*



*Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV ; PNRCAUE 38, 73)*

## Toitures

### Zones 1AU et 1AUd

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, à l'exception des vérandas, des verrières, des couvertures de piscine ainsi que des panneaux solaires qui, pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan de la toiture.

**Les toits-terrasses sont autorisés.** S'ils sont aménagés, ils devront être accessibles, être munis de garde-corps. Ils devront prévoir un dispositif permettant de récupérer les eaux de pluie et/ou être végétalisés.

En cas de pente de toitures, celle-ci ne devra pas être excessivement différente avec la pente des toitures environnantes.

Des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, coyaux, levés de toiture, vérandas...)

Les toits doivent être en tuiles, ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge. D'autres matériaux et d'autres coloris peuvent être autorisés afin de respecter la cohérence des caractéristiques architecturales des constructions voisines. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Les ouvrages techniques disposés sur les toits devront être traités de manière à atténuer le bruit éventuel qu'ils provoqueraient et leur impact sur les perceptions proches ou lointaines de la construction.

### Dans les secteurs 1AUe :

- Les constructions nouvelles qui, par l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que par leurs contraintes de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptées, seront appréciées selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessus.
- Une insertion qualitative dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toit, des matériaux employés et de leurs teintes. Les matériaux de couverture en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...)



## Façades et aspects extérieurs

### Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : 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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...)

Les teintes des enduits et peintures en façades doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

## Clôtures

### Dans l'ensemble des zones AU

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0.6 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.

Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble si leur réalisation le justifie.

Les murs anti-bruit formant clôture sont autorisés s'ils répondent à une nécessité liée à des infrastructures de transport publiques situées à proximité du terrain concerné. Ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

### Performance énergétique des bâtiments

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### Règles générales

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les espaces de stationnement veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privés compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

### Coefficient d'espaces non-bâti

Dans le cadre d'opération d'ensemble, il est exigé que les terrains du projet soient :

- traités en espaces collectifs aménagés (ex : aires sablées, espaces verts, aires de jeux ...) sur au moins **20% de sa surface en zone 1AU et 10 % de sa surface en zone 1AUd** et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés perméables, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface.

Pour tout projet, il est exigé que la totalité des espaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ou piétonnière soit aménagée en espaces verts et plantés et présenter une perméabilité maximale.

### Éléments naturels

Les haies végétales à créer seront constituées **d'essences locales**.

Les éléments naturels identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à préserver.

**Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de ces articles L.151-23 CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU).

Les accès aux propriétés devront prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes.

Les haies et bosquets préservées en vertu des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- Création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres et sous réserve d'une replantation de distance équivalente ;
- Création d'un accès à une parcelle urbanisable, dans la limite maximale de 5 mètres, sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales, sur une distance équivalente ;
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole ou industriel (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales.

## Aires de stationnement

### Dans l'ensemble des zones 1AU,

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols.

## Article 7 Stationnement des véhicules

---

### Nombre de places à réaliser pour les nouvelles constructions

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

Il est exigé au minimum,

#### Dans l'ensemble des zones 1AU

- Pour les constructions à usage d'habitation
  - 2 places par logement
  - 1 place par logement locatif social
  - 1 place visiteur minimum par tranche de 4 logements ou de 4 lots pour les constructions à usage d'habitation et dans le cas d'une opération de plus de 4 logements ou de 4 lots.
- Pour les constructions dédiées aux commerces et aux activités de service :
  - 1 place par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions de bureaux :
  - 1 place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les autres destinations et notamment les équipements, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction.

Dans les **secteurs 1AUe**, une étude spécifique sur les besoins en stationnement devra être produite à l'appui de la demande d'autorisation de construire.

### Modalités d'application

Tout dépassement des surfaces de plancher indiquées implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les nouvelles unités de logements ou d'activités créées.

**Dans l'ensemble des zones 1AU**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé **à moins de 200 mètres** de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

### Stationnement des cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble à destination d'habitation et de bâtiment à usage de bureau, conformément aux dispositions de l'article L111-5-2 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée.

### Stationnement des véhicules hybrides ou rechargeables

Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.

### Rappel technique

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où ce véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation. Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

## Section III Equipements et réseaux

### Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### 8.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à éviter la moindre gêne à la circulation publique. A ce titre, l'implantation des portails pourra faire l'objet de prescriptions spécifiques au regard des conditions de sécurité publique. Les portails électriques sont notamment recommandés.

Les portails à vantaux ne devront pas s'ouvrir sur la voie publique.

#### Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés fixant les accès imposés au secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## 8.2 Voiries

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme (incluant une bande dédiée aux modes doux, y compris sous forme de partage de voirie apaisée) d'au moins :

- **6,00 mètres** de largeur minimum pour les voies à double sens,
- **4,50 mètres** de largeur minimum pour les voies à sens unique.

Les voies se terminant en impasse doivent être évitées. A défaut, elles seront aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de **22,00 m de diamètre** devra être aménagée.

Sous réserve d'un intérêt et d'une possibilité technique, un prolongement par un cheminement piétonnier devra être proposé dans le cas d'une voirie en impasse.

## Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

---

### 9.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable peut demander à être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La conduite et les conditions de raccordement et de branchement au réseau public doivent respecter les règles et prescriptions du gestionnaire.

### 9.2 Défense incendie

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

### 9.3 Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci est accessible et ce, conformément aux règles du gestionnaire.

En cas d'évacuation d'eaux pluviales, deux branchements séparés devront être créés pour les eaux usées et les eaux pluviales en limite de propriété.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve :

- des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles inscrites dans le zonage d'assainissement ou le cas échéant du gestionnaire.
- De l'absence de contraintes liées aux risques sanitaires et notamment au regard des règles liées aux éventuels captages d'eau potable présents sur le territoire
- De leur capacité à être mis hors service et raccordés au réseau public dans les deux ans qui suivent l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité. L'autorisation de déversement délivrée par la collectivité peut prévoir, dans une convention spéciale de déversement, des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré traitement dans les installations privées.

**L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.**

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

### Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) devra respecter les dispositions inscrites dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLUi-H.

En l'occurrence, les possibilités d'infiltration à la parcelle pourront être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent : un ou plusieurs ouvrages d'infiltration ou de régulation (rétention...), dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- leur rétention (citerne ou massif de rétention) en cas d'impossibilité d'infiltration (nature du sol, configuration du site),
- lorsque les dispositifs d'évacuation d'eaux pluviales précédents ne peuvent pas être mis en place : leur évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, leur épandage sur la parcelle, la solution retenue étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas d'une opération d'aménagement globale (ZAC, lotissement...) le dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

- En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de projets d'ensemble devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

La mutualisation des ouvrages de régulation sera privilégiée dans la mesure du possible. Dans ce cas, les dimensionnements de ces ouvrages devront intégrer, en fonction des programmes d'aménagement, les surfaces imperméabilisées des futurs projets.

Ces mesures seront examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumises à son agrément.

#### Piscine

L'évacuation des eaux de vidange des bassins (piscines) devra se faire si possible dans le milieu naturel. Dans le cas contraire, elle devra se faire dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans tous les cas, la vidange du bassin ne pourra débuter qu'après neutralisation des produits de traitement ou arrêt de la désinfection 48h avant la vidange.

L'évacuation des eaux de lavage des filtres et des pédiluves se fera dans le réseau de collecte des eaux usées.

### 9.4 Autres réseaux

#### Électricité, téléphone, télédistribution et desserte numérique

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Toute nouvelle construction devra prévoir en cas de travaux de réseaux, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Il doit également être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur (Code de la Construction).

#### Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions du gestionnaire.



# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AUX

## Caractère des zones 1AUX

**La zone 1AUX** est une zone d'urbanisation future dédiée aux activités économiques. Elle concerne les extensions du Parc Industriel Ouest de Veyziat.

Les zones 1Aux sont concernées par **une Orientation d'Aménagement et de Programmation** dont le contenu s'applique en termes de compatibilité.

### **Les zones sont concernées par :**

- Des périmètres relatifs aux risques industriels dont certains sont reportés au plan des informations. Dans ces secteurs, les règles applicables seront appréciés par le service compétent, au regard des prescriptions inhérentes à chaque périmètre et arrêté en vigueur.

## Section I Nature de l'occupation des sols

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

---

#### Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières
- Les logements -sauf exceptions précisées à l'article 2
- Les hébergements
- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sauf conditions précisées à l'article 2
- Les hébergements hôteliers et touristiques
- Les cinémas
- Les bureaux sauf conditions précisées à l'article 2
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Centre de congrès et d'exposition

#### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

## Article 2 Autorisation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités sous conditions

---

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction et de gardiennage, **d'une surface de plancher inférieure à 80m<sup>2</sup>** sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement de l'activité et d'être intégrée ou accolée au volume du bâti principal;
- Les constructions à usage d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être destiné aux professionnels et d'être directement liées à l'activité industrielle (destination)
- Les bureaux sous réserve d'être liés aux activités de la zone
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et aux aménagements autorisés au sein de la zone et sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant;
- Les clôtures, telles que définies à l'article 5 ;
- La reconstruction après sinistre, dans un délai de quatre ans, des bâtiments dans leur volume initial – le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières – à condition que :
  - Le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - La capacité des réseaux qui desservent le bâtiment soit suffisante,
  - La reconstruction respecte les dispositions de l'article 5 de la zone.

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation :

- par une opération d'aménagement d'ensemble sous réserve d'être compatible avec l'OAP correspondante
- ou par tranches fonctionnelles (successives ou concomitantes) de projets (indépendants ou pas) sous réserve que :
  - Le projet, à travers ses caractéristiques (configuration, desserte voirie et réseaux divers projetés par exemples), ne compromet pas l'aménagement et le développement futur du reste de la zone. En effet, le projet doit permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si le projet envisagé est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.
  - Le projet ne compromet pas le respect, par les autres tranches fonctionnelles, de la compatibilité avec l'OAP correspondante;

## Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non réglementée.

## Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 4 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### *4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

##### Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 3,50 m, et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

##### Modalités d'application

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- **15,00 mètres** le long des routes départementales.
- **10,00 mètres** par rapport aux autres voiries ou respecter l'alignement des bâtiments existants.

Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.

##### Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée si techniquement possible :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif ;
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés ;
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et auvents, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### Modalités d'application

Dans le cas d'une limite commune avec un zonage à dominante agricole ou naturelle, la construction s'implantera avec un retrait au moins égal à **H/2 sans pouvoir être inférieur à 10 mètres**. Ce recul pourra être diminué à 5 m dans le cas d'un traitement paysager des limites notamment par le biais d'une frange boisée ou arbustive.

La distance comptée horizontalement du bâtiment à construire à la limite séparative la plus proche « L » doit être au moins égale-à la moitié de la hauteur « H ». **Soit  $L = H/2$ , avec un minimum de 5,00 mètres.**

### Cas particuliers

Cette règle n'est pas applicable :

- Pour les constructions à usage d'**annexes** dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas **3,50 mètres** en tout point de la toiture et que leur implantation le long de la limite ne dépasse pas les **15,00 mètres linéaires** ;
- En cas de **construction jumelée**, qui établit simultanément des bâtiments conjoints équivalents en hauteur et d'architecture similaire sur des tènements ;
- Pour les **stationnements souterrains**, enterrés ou semi-enterrés ;
- Pour les **ouvrages techniques nécessaires** au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Les rives naturelles des cours doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul de 5 mètres minimum vis-à-vis de la rive des cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

### 4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

### 4.4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à **75% de la superficie du terrain**.

### Cas particuliers

La disposition ci-dessus ne s'applique pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- aux stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.

### 4.5 Hauteur maximale des constructions

#### Généralités

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le sol naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les structures légères et les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseurs, ainsi que les installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisées tels que les grues, les silos ou les pylônes.

### Modalités d'application

La hauteur des constructions, telle que définie ci-dessus, ne doit pas dépasser **18,00 mètres** ;

Les hauteurs des bâtis nouveaux veilleront à prendre en compte la topographie des sites, notamment en cas de pentes marquées. Des hauteurs moindres sont préconisées sur les sites surélevées.



### Cas particuliers

La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements publics et les constructions d'intérêt collectif. Elle doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.



## Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, et en particulier dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, ou encore lorsqu'il justifie d'une cohérence dans la mise en œuvre de solutions écologiques ou d'économie d'énergie, l'aspect des constructions peut être apprécié en fonction de son insertion dans le site et dans le paysage. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les plantations devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### Terrassements

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, comme préconisé à l'article 4.5.

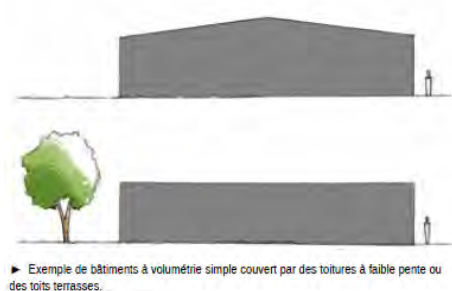
En cas de soutènement et d'enrochements, ces derniers doivent avoir une hauteur limitée et s'accompagner d'un traitement paysager.

### Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions autorisées dans la zone, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types architecturaux spécifiques et adaptés dans leurs volumes, leurs façades, ainsi que leurs toitures, devant composer avec la recherche d'une intégration au site.

Indépendamment des contraintes techniques potentielles, les constructions rechercheront la simplicité des volumes bâtis.



## Toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

## Façades et aspects extérieurs

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : 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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : des couleurs seront choisies dans les tons de gris.

Le nombre de matériaux sera limité afin de favoriser un traitement homogène des façades, à l'exception des entrées des bâtis ou sites d'implantation des enseignes.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

## Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La mise en place des clôtures doit rechercher la simplicité et l'harmonie à l'échelle de la zone concernée.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de **1,80 mètre** peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités de sécurité qui se justifient par l'activité ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain intéressé. Ils doivent être soit en pierres maçonnées, soit revêtus d'un enduit taloché s'harmonisant avec la teinte des façades de la construction, ou bien avec l'environnement bâti.

Dans les autres cas, les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0.6 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.

Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble si leur réalisation le justifie.

Les murs anti-bruit formant clôture sont doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

**En limites des zones agricoles et naturelles**, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de haut jets, bosquets,...).

### Performance énergétique des bâtiments

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

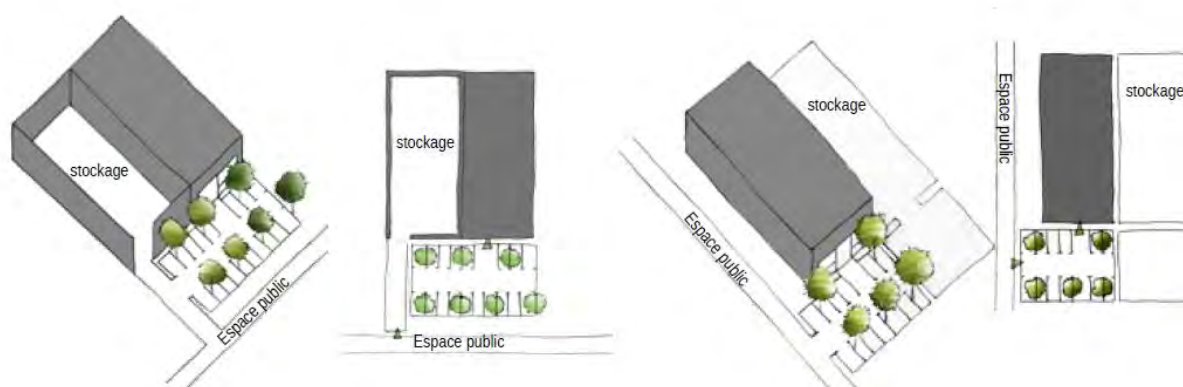
### Règles générales

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée et du caractère des lieux environnants.

En tout état de cause, les règles suivantes s'appliquent :

- **5% du foncier** faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme devront être aménagés en espaces verts. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels.
- La surface imperméable doit être limitée aux stricts besoins de l'opération.
- Les espaces techniques non bâtis (dépôts, citernes,...) seront rendus peu visibles par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, positionnement en arrière du bâti, bardage bois...).



*Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46*

- Les aires de stationnement doivent être plantées.
- Les espaces libres non affectés au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts.

En limites des zones agricoles et naturelles, un traitement paysager végétal est exigé en accompagnement de la clôture éventuelle et en lien avec les structures végétales observées (haies arbustives, arbres de haut-jets, bosquets,..).

## Article 7 Stationnement des véhicules

---

### Nombre de places à réaliser

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

Il est exigé au minimum,

**Pour les constructions à usage de bureau :**

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Pour les constructions à usage de logement autorisées :**

- 1 place de stationnement par logement.

**Pour toute autre construction ou installation**, l'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux autres constructions, équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de l'équipement. Pour ce faire, une étude particulière sur les besoins en stationnement (des véhicules de livraison, du personnel, de la clientèle) devra être produite.

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples des tranches de surfaces de plancher ci-dessus implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, il sera demandé une étude spécifique sur les besoins en stationnement à l'appui de toute demande de permis de construire.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et créant de nouvelles unités d'activités ou de logements.

Les espaces de stationnement réalisés pour l'accueil des employés et visiteurs devront comporter au moins 10% d'espaces perméables.

### Stationnement des cycles

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé conformément aux dispositions de l'article R111-14-5, 6 et 7 du Code de la Construction, à hauteur de **1 emplacement minimum pour 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher créée. Des obligations en matière de stationnement clos et couverts peuvent être imposées.

### Stationnement des véhicules hybrides ou rechargeables

Dans le cadre de la création de place de stationnement, les dispositions du code de la construction relative aux obligations en matière de recharge des véhicules hybrides ou rechargeables s'appliqueront et notamment les articles R111-14-2, R111-14-3, R111-14-3-1 et R111-14-3-2.

## Section III Equipements et réseaux

### Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### 8.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

#### 8.2 Voiries

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile publique doit être réalisée avec une plate-forme (bande de roulement + accotements ou trottoirs) :

- d'au moins **7,50 mètres** de largeur minimum pour les voies à double sens,
- d'au moins **5,00 mètres** de largeur minimum pour les voies à sens unique.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

En cas d'une collecte des déchets nécessaire à l'intérieur de l'opération, et en cas de voie en impasse, une plateforme de retournement de **22,00 mètres** de diamètre devra être aménagée.

#### Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

## Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

---

### 9.1 Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable peut demander à être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La conduite et les conditions de raccordement et de branchement au réseau public doivent respecter les règles et prescriptions du gestionnaire.

### 9.2 Défense incendie

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

### 9.3 Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci est accessible et ce, conformément aux règles du gestionnaire.

En cas d'évacuation d'eaux pluviales, deux branchements séparés devront être créés pour les eaux usées et les eaux pluviales en limite de propriété.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve :

- des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles inscrites dans le zonage d'assainissement ou le cas échéant du gestionnaire.
- De l'absence de contraintes liées aux risques sanitaires et notamment au regard des règles liées aux éventuels captages d'eau potable présents sur le territoire
- De leur capacité à être mis hors service et raccordés au réseau public dans les deux ans qui suivent l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité. L'autorisation de déversement délivrée par la collectivité peut prévoir, dans une convention spéciale de déversement, des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré traitement dans les installations privées.

**L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.**

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

## Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) devra respecter les dispositions inscrites dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLUi-H.

En l'occurrence, les possibilités d'infiltration à la parcelle pourront être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent : un ou plusieurs ouvrages d'infiltration ou de régulation (rétention...), dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- leur rétention (citerne ou massif de rétention) en cas d'impossibilité d'infiltration (nature du sol, configuration du site),
- lorsque les dispositifs d'évacuation d'eaux pluviales précédents ne peuvent pas être mis en place : leur évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, leur épandage sur la parcelle, la solution retenue étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas d'une opération d'aménagement globale (ZAC, lotissement...) le dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

- En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de projets d'ensemble devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

La mutualisation des ouvrages de régulation sera privilégiée dans la mesure du possible. Dans ce cas, les dimensionnements de ces ouvrages devront intégrer, en fonction des programmes d'aménagement, les surfaces imperméabilisées des futurs projets.

Ces mesures seront examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumises à son agrément.

## Piscine

L'évacuation des eaux de vidange des bassins (piscines) devra se faire si possible dans le milieu naturel. Dans le cas contraire, elle devra se faire dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans tous les cas, la vidange du bassin ne pourra débuter qu'après neutralisation des produits de traitement ou arrêt de la désinfection 48h avant la vidange.

L'évacuation des eaux de lavage des filtres et des pédiluves se fera dans le réseau de collecte des eaux usées.



#### 9.4 Autres réseaux

##### Électricité, téléphone, télédistribution et desserte numérique

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Toute nouvelle construction devra prévoir en cas de travaux de réseaux, la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

Il doit également être prévu l'installation d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides et ce, conformément à la réglementation en vigueur (Code de la Construction).

##### Éclairage des voies

Les voies privées ouvertes à la circulation publique doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

##### Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe. Les dispositifs mis en place devront être conformes aux prescriptions du gestionnaire.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU

## Caractère des zones 2AU

Les zones 2AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future à moyen ou long terme.

Les zones 2AU sont des zones actuellement inconstructibles en l'état.

En règle générale, les zones 2AU se caractérisent par une capacité de desserte par les voies ouvertes au public et/ou par les réseaux (d'eau, d'électricité, d'assainissement) insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUIH comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone concernée.

Les zones 2AU correspondent à deux sous-secteurs :

- **La zone 2AU** : les secteurs d'urbanisation future à moyen ou long terme à dominante d'habitat.
- **La zone 2AUX** : les secteurs d'urbanisation future à moyen ou long terme dédiés aux activités économiques.

**Pour rappel, au sein des zones 2AU du territoire de Nantua, les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas de contradiction la règle du SPR prévaut.**

**Les zones peuvent être concernées par des Plans de Prévention des Risques Naturels dont les règles s'imposent au présent règlement.**

### Le plan distingue :

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

## Section I Nature de l'occupation des sols

### Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

#### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

### Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### **Au sein de la zone 2AU et de la zone 2AUx, sont autorisés :**

- Les affouillements et exhaussements du sol de **plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2,00 mètres** de hauteur à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant;
- Les infrastructures routières et les installations qui y sont directement liées sous réserve d'une intégration paysagère.
- La reconstruction après sinistre, dans un délai de quatre ans, des bâtiments dans leur volume initial – le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières – à condition que :
  - Le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - La capacité des réseaux qui desservent le bâtiment soit suffisante.
  - La reconstruction respecte les dispositions de l'article 5.

**Au sein de la zone 2AU uniquement, sont autorisés :**

- Le réaménagement des bâtiments existants liés à des activités autres que l'habitat, ainsi que la réalisation d'annexes sous réserve d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone ;
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitées des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des quartiers environnants.
- le caractère d'extension limitée, ainsi que la nécessité de cette extension ou de ces annexes, seront appréciés par l'autorité compétente, eu égard à la surface existante du bâtiment considéré, et à l'insertion dans environnement urbain.

**Conditions d'ouverture à l'urbanisation**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUIH comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement **existant à la périphérie immédiate doivent être de capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non règlementé.

## Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

**Pour rappel, sur le territoire de Nantua, les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas de contradiction la règle du SPR prévaut.**

### Article 4 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### *4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

##### Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

##### Modalités d'application

###### **Pour la zone 2AU:**

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- **15,00 mètres** le long des routes départementales.

Les constructions doivent respecter les implantations suivantes par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- Les constructions s'implanteront **à l'alignement ou en retrait**. Le choix sera guidé à la fois par la morphologie urbaine et l'ordonnancement architectural existants de part et d'autre de la zone concernée et par les objectifs de densité imposés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

En cas d'impossibilité technique justifiée ou d'adaptation nécessaire à la morphologie urbaine existante, une implantation particulière peut être prescrite.

Ces reculs pourront être augmentés selon les prescriptions relatives à la prise en compte des risques dans le cas de constructions soumises au régime des installations classées ou dans le cadre des dispositions relatives à la prise en compte du risque incendie.

### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités

L'édification des constructions doit veiller à respecter au mieux l'organisation de la trame bâtie existante.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### Modalités d'application

#### Pour la zone 2AU :

Dans les secteurs où l'ordre est continu le long de la voie publique, d'une limite latérale à l'autre, **cet alignement doit être poursuivi** dans le cas de nouvelles constructions (sauf exception faite à la reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur).

Dans les autres secteurs, les nouvelles constructions **s'implanteront en retrait des limites ou à l'alignement**.

La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans toutes les zones. **Soit  $L = H/2$ , avec un minimum de 3,00 mètres.**

Les constructions et installations qui seraient autorisées pourront notamment être implantées jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- si elles respectent l'ordonnancement général des constructions voisines par rapport aux limites séparatives.
- pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.
- pour des constructions de volume et d'aspect homogène, édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- pour les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. La construction à réaliser ne dépasse pas le gabarit de la construction existante.
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- pour les constructions à usage d'annexe n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel sur la façade bordant ou en vis-à-vis de la limite séparative.

### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

### 4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### 4.4 Emprise au sol des constructions

Non règlementé

### 4.5 Hauteur maximale des constructions

#### Généralités

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction. Cette hauteur ne comprend pas les structures légères et les ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminée et de ventilation, ainsi que les locaux techniques d'ascenseurs.

#### Modalités d'application

**Pour la zone 2AU** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser : 9 m.

#### Cas particuliers

Dans le cas de projets de réhabilitation ou de rénovation de constructions existantes dépassant les hauteurs mentionnées ci-avant, un dépassement de la hauteur existante est envisageable s'il répond à un impératif technique ou s'il s'inscrit dans une volonté d'amélioration de l'insertion paysagère des constructions, sous réserve de justification par le projet architectural et d'intégration dans l'environnement existant.



## Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

---

**Pour rappel, sur le territoire de Nantua, les règles du Site Patrimonial Remarquable s'appliquent également. Les règles sont cumulatives. En cas de contradiction la règle du SPR prévaut.**

### Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, et en particulier dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, ou encore lorsqu'il justifie d'une cohérence dans la mise en œuvre de solutions écologiques ou d'économie d'énergie, l'aspect des constructions peut être apprécié en fonction de son insertion dans le site et dans le paysage. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et les plantations devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

### Toitures

#### **Pour la zone 2AU :**

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, à l'exception des vérandas, des verrières, des couvertures de piscine ainsi que des panneaux solaires qui, pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan de la toiture.

**Les toits-terrasses sont autorisés.** S'ils sont aménagés, ils devront être accessibles, être munis de garde-corps. Ils devront prévoir un dispositif permettant de récupérer les eaux de pluie et/ou être végétalisés.

En cas de pente de toitures, celle-ci ne devra pas être excessivement différente avec la pente des toitures environnantes.

Des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers (porches, auvents, coyaux, levés de toiture, vérandas...)

Les toits doivent être en tuiles, ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge. D'autres matériaux et d'autres coloris peuvent être autorisés afin de respecter la cohérence des caractéristiques architecturales des constructions voisines. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Les ouvrages techniques disposés sur les toits devront être traités de manière à atténuer le bruit éventuel qu'ils provoqueraient et leur impact sur les perceptions proches ou lointaines de la construction.

#### **Pour la zone 2AUx :**

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

## Façades et aspects extérieurs

### Pour les zones 2AU et 2AUx :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : 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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...)

Les teintes des enduits et peintures en façades doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

La fermeture de loggias devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### Pour la zone 2AUx :

Le nombre de matériaux sera limité afin de favoriser un traitement homogène des façades, à l'exception des entrées des bâtis ou sites d'implantation des enseignes.

L'emploi de couleur est autorisé en faible proportion par rapport à la surface totale des façades, notamment pour les menuiseries extérieures. Les bâtiments devront s'intégrer harmonieusement à leur environnement.

Les aspects extérieurs des constructions ou installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdits.

## Clôtures

### Pour les zones 2AU et 2AUx :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Les murs pleins ne pourront pas excéder une hauteur de 0.6 m et devront être assortis d'une clôture afin de constituer un mur-bahut. Ils devront s'intégrer harmonieusement au paysage.

Les murs et murets existants notamment ceux présentant un intérêt patrimonial, environnemental ou géologique doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'aménagement d'ensemble si leur réalisation le justifie.

Les murs anti-bruit formant clôture sont autorisés s'ils répondent à une nécessité liée à des infrastructures de transport publiques situées à proximité du terrain concerné. Ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

### Pour la zone 2AUx :

La mise en place des clôtures doit rechercher la simplicité et l'harmonie à l'échelle de la zone concernée.

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

Non règlementé

Article 7 Stationnement des véhicules

---

Non règlementé

## Section III Equipements et réseaux

### Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### *8.1 Accès*

Non règlementé

#### *8.2 Voiries*

Non règlementé

### Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

---

#### *9.1 Eau potable*

Non règlementé

#### *9.2 Défense incendie*

Non règlementé

#### *9.3 Assainissement*

Non règlementé

#### *9.4 Autres réseaux*

Non règlementé

# TITRE III Les zones agricoles

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

## Caractère des zones A

Les zones A correspondent aux secteurs agricoles de l'agglomération et plus particulièrement les sites à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Il s'agit le plus souvent de sites dédiés à l'activité agricole, accueillant ou non les bâtis liés à l'exploitation agricole.

Au regard des enjeux paysagers et environnementaux identifiés sur le territoire, on distingue :

- **Les zones A**, autorisant l'activité agricole ainsi que l'implantation des bâtis nécessaires à cette activité
- **Les zones Aps**, autorisant l'activité agricole et les serres nécessaires à cette activité
- **Les zones Aco**, correspondant à un espace de continuité écologique et dont la constructibilité à des fins agricoles s'accompagne de prescriptions en faveur du maintien de la continuité biologique
- **Les zones Ap**, correspondant à des espaces cultivés mais qui revêtent des enjeux paysagers soit du fait de la topographie, soit du fait de l'articulation avec les trames urbaines présentes à proximité.

### Les zones sont concernées par :

- des Plans de Prévention des Risques Naturels dont les règles s'imposent au présent règlement.
- Des périmètres relatifs aux risques sanitaires ou aux nuisances associés aux bâtis agricoles. Dans ces secteurs reportés de manière non-exhaustive sur le plan des informations, les règles applicables seront appréciées par le service compétent, au regard des prescriptions inhérentes à chaque périmètre.

### Le plan distingue :

- Des éléments bâtis et ensemble patrimonial à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel et rural, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principale d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations comptabilités avec leurs particularités et leurs sensibilités.
- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des éléments bâtis pouvant changer de destination conformément à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

#### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.



## Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Au sein de la zone A**, sont autorisées sous conditions seulement :

- Les constructions, travaux, ouvrages ou installations, réputées agricoles au titre de l'article L311-1 du Code Rural, sous réserve du respect des réglementations en vigueur (Règlement Sanitaire Départemental et régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Les constructions à usage de logement liées à l'exploitation agricole sous réserve des conditions suivantes :
  - Etre nécessaire à la surveillance de l'exploitation agricole, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
  - Qu'elles soient, selon la nature de l'activité, situées dans ou à proximité des bâtiments de l'exploitation sans excéder un rayon de 50 m, ou 100 m maximum si impossibilité technique avérée, et qu'elles forment un ensemble cohérent avec ces derniers ;
  - que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), ou que les logements soit aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes. Dans tous les cas, le nombre de ces logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation.
- Les travaux, les aménagements, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
  - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m<sup>2</sup> :
  - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
  - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
  - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
  - que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m<sup>2</sup> (hors piscine.)
  - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
  - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement
- Les installations, les constructions, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs ou des activités admises dans la zone dès lors qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole , pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilée sous réserve d'être strictement nécessaire et qu'elles ne nuisent pas au potentiel agronomique de la zone ;
- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :
  - d'être réalisées en matériaux perméables à l'exception des stationnements destinés à accueillir des véhicules ou des installations de charge importante (poids lourds...),,
  - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
  - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Au sein de la zone Aps** sont autorisées sous conditions seulement :

- Les serres sous réserves d'être nécessaires à l'activité agricole

**Au sein de la zone Ap**, sont autorisées sous conditions seulement :

- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
  - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m<sup>2</sup> :
  - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
  - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
  - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
  - que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m<sup>2</sup> (hors piscine.)
  - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
  - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement

**Au sein de la zone Aco**, sont autorisées sous conditions seulement :

- les constructions et installation nécessaires à l'activité agricole d'une exploitation existante sur le territoire sous réserve que :
  - leurs emprises soient limitées à 100 m<sup>2</sup>
  - qu'elles s'implantent à plus de 50 m des éléments de continuités écologiques identifiées au plan de zonage au titre de l'article L151-23

**À l'exception des zones Ap et Aps, dans toutes les zones A sont autorisées :**

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des aménagements environnants et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, au caractère des lieux et à son environnement. La surface d'emprise au sol totale cumulée des extensions des constructions à usage d'activités existantes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante. Les constructions annexes doivent répondre aux conditions suivantes :
  - o qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
  - o qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la ou des construction(s) principale(s)
  - o que la surface d'emprise au sol totale cumulée de l'ensemble des annexes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50m<sup>2</sup>
  - o que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas les logements.

**Dans toutes les zones A sont autorisés:**

- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve :
  - o Qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme
  - o Qu'il ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site
  - o Qu'il ne génère pas pour le voisinage de nuisances
  - o Qu'il permette de conserver ou valoriser le caractère patrimonial du bâti
  - o Qu'il respecte les dispositions des articles 8 et 9
  - o Que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins peut-être assuré en dehors des voies publiques
  - o Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial et architectural avéré pour le changement de destination vers du logement. Seuls les bâtis repérés comme tels pourront changer de destination pour du logement (ou gîte ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes). Le volume et les murs extérieurs du bâtiment doivent être conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une extension limitée, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture. Les annexes ne devront pas porter atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- Les infrastructures routières et les installations qui y sont directement liées sous réserve d'une intégration paysagère.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui excèdent 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone et sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant
- La reconstruction après sinistre, dans un délai de quatre ans, des bâtiments dans leur volume initial – le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières – à condition que :
  - Le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,

- Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- La capacité des réseaux qui desservent le bâtiment soit suffisante,
- La reconstruction respecte les dispositions de l'article 5.

### Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non règlementé.

## Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 4 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### *4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

##### Généralités

**Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques,** les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini

##### Règles générales

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- 15 mètres le long des routes départementales.

En agglomération, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- un recul minimum de 5 m.

##### Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée si techniquement possible:

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### Règles générales

La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 4 m.**

### Cas particuliers

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants:

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour toute construction n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée sur la façade bordant ou en vis-à-vis de la limite séparative.
- pour des constructions de volume et d'aspect homogène, édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- pour les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. La construction à réaliser ne dépasse pas le gabarit de la construction existante

### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

### 4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance maximale d'implantation d'une annexe d'un bâtiment d'habitation par rapport à ce dernier ne devra pas excéder 30 m.

### 4.4 Emprise au sol des constructions

**En zone A et AP :** Dans le cas d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation, la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50m<sup>2</sup>-hors piscine.

**En zone Aco :** les constructions autorisées ne pourront excéder 100m<sup>2</sup>.

**Dans toutes les zones A, à l'exception des zones Ap et Aps:** La surface d'emprise au sol totale cumulée des extensions des constructions à usage d'activités existantes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUiH ne pourra excéder 20% de l'emprise au sol existante. La surface d'emprise au sol totale cumulée de l'ensemble des annexes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUiH n'excède pas 50m<sup>2</sup>.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas les logements.

#### 4.5 Hauteur maximale des constructions

##### Généralités

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

##### Modalités d'application

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, ventilation et autres superstructures légères).

##### Règles générales

###### En zone A :

- Bâtis agricoles : non réglementé
- Logements : 9 m maximum
- Annexe des logements : 3,5 m à l'égout du toit

###### En zone Aps :

- La hauteur des serres ne devra pas excéder 5 m.

###### En zone Ap :

- Annexe des logements : 3,5 m à l'égout du toit

###### En zone Aco :

- La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 9 m.

Dans le cas de travaux, aménagement ou extensions de bâtis, y compris ceux identifiés au titre de l'article L151-19, la hauteur de construction ne pourra pas excéder celle du bâti actuel.



## Article 5 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Règles générales

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, et en particulier dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, ou encore lorsqu'il justifie d'une cohérence dans la mise en œuvre de solutions écologiques ou d'économie d'énergie, l'aspect des constructions peut être apprécié en fonction de son insertion dans le site et dans le paysage. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

### Terrassements

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, comme préconisé à l'article 4.5.

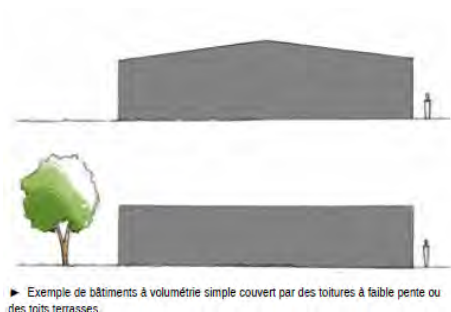
En cas de soutènement et d'enrochements, ces derniers doivent avoir une hauteur limitée et s'accompagner d'un traitement paysager.

### Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Indépendamment des contraintes techniques potentielles, les constructions rechercheront la simplicité des volumes bâtis.

Dans le cadre des extensions autorisées, celles-ci veilleront à s'intégrer dans les formes et volumes du bâti existant.



## Toitures

### **Pour toutes les constructions autorisées :**

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

### **Pour les bâtiments agricoles**

Les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

### Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits,
- l'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscines, ainsi qu'aux panneaux solaires qui devront toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné,
- les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun à brun-rouge, en tenant compte de leur environnement bâti ; toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50 %,
- toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture ...
- les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes,
- les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

## Façades et aspects extérieurs

### **Pour les bâtiments agricoles**

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

### **Pour les constructions à usage de logements autorisées :**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : 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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...)

Les teintes des enduits et peintures en façades doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un traitement d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### **Dans l'ensemble des zones A:**

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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec l'environnement naturel.

**Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 151-19 ou R515-23 du Code de l'Urbanisme :**

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.
- les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas,
- la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à bardage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,
- les bois, bardages et volets apparents seront dans les teintes naturelles de bois, ou de couleurs en référence aux traditions locales,
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).
- l'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

## Clôtures

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

Dans toutes les zones A, les clôtures sont autorisés à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

Les murs anti-bruit formant clôture sont autorisés s'ils répondent à une nécessité liée à des infrastructures de transport publiques situées à proximité du terrain concerné. Ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

### Performance énergétique des bâtiments

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

## Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### Règles générales

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

### Pour les constructions autorisées :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès,
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles,
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière,
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations,
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés).
- Les espaces de stationnement ou aires de stockage seront rendu perméables autant que possible

### Espaces Boisés Classés

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

### Éléments naturels paysagers ou de continuités écologiques

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- **Sauf dans le secteur Aco** : création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie d'essences locales, sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales.

## Article 7 Stationnement des véhicules

---

### Nombre de places à réaliser

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Il est exigé au minimum,

**Dans toutes les zones A** : 2 places par logement créé.

Pour toutes les zones et pour les autres destinations et notamment les équipements, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction.

### Aspects qualitatifs

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les espaces de stationnement quels qu'ils soient favoriseront autant que possible la perméabilité de sols.

## Section III Equipements et réseaux

### Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### *8.1 Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

#### *8.2 Voiries*

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

### Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

---

#### *9.1 Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable peut demander à être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La conduite et les conditions de raccordement et de branchement au réseau public doivent respecter les règles et prescriptions du gestionnaire.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### *A 9.2 Défense incendie*

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.



### 9.3 Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci est accessible et ce, conformément aux règles du gestionnaire.

En cas d'évacuation d'eaux pluviales, deux branchements séparés devront être créés pour les eaux usées et les eaux pluviales en limite de propriété.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve :

- des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles inscrites dans le zonage d'assainissement ou le cas échéant du gestionnaire.
- De l'absence de contraintes liées aux risques sanitaires et notamment au regard des règles liées aux éventuels captages d'eau potable présents sur le territoire
- De leur capacité à être mis hors service et raccordés au réseau public dans les deux ans qui suivent l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité. L'autorisation de déversement délivrée par la collectivité peut prévoir, dans une convention spéciale de déversement, des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré traitement dans les installations privées.

**L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.**

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

#### Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) devra respecter les dispositions inscrites dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLUi-H.

En l'occurrence, les possibilités d'infiltration à la parcelle pourront être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent : un ou plusieurs ouvrages d'infiltration ou de régulation (rétention...), dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- leur rétention (citerne ou massif de rétention) en cas d'impossibilité d'infiltration (nature du sol, configuration du site),
- lorsque les dispositifs d'évacuation d'eaux pluviales précédents ne peuvent pas être mis en place : leur évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, leur épandage sur la parcelle, la solution retenue étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas d'une opération d'aménagement globale le dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

- En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de projets d'ensemble devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

La mutualisation des ouvrages de régulation sera privilégiée dans la mesure du possible. Dans ce cas, les dimensionnements de ces ouvrages devront intégrer, en fonction des programmes d'aménagement, les surfaces imperméabilisées des futurs projets.

Ces mesures seront examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumises à son agrément.

#### Piscine

L'évacuation des eaux de vidange des bassins (piscines) devra se faire si possible dans le milieu naturel. Dans le cas contraire, elle devra se faire dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans tous les cas, la vidange du bassin ne pourra débuter qu'après neutralisation des produits de traitement ou arrêt de la désinfection 48h avant la vidange.

L'évacuation des eaux de lavage des filtres et des pédiluves se fera dans le réseau de collecte des eaux usées.

#### 9.4 Autres réseaux

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.

# TITRE IV Les zones naturelles

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

## Caractère des zones N

**Les zones N** concernent les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

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

On identifie, une zone **N** : secteur correspondant aux espaces naturels et forestiers du territoire. L'aménagement et les constructions sont strictement limités afin de préserver les milieux et les paysages.

On distingue cinq autres **zones N** pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier le règlement :

- **Ncar** : zone liée spécifiquement aux activités d'extraction de matériaux existantes (carrières).
- **Ncb** : zone de cœur de biodiversité strictement protégé pour des raisons écologiques
- **Nco** : zone correspondant à un espace de continuité écologique et dont la constructibilité à des fins d'exploitations forestières s'accompagne de prescriptions en faveur du maintien de la continuité biologique
- **Ne** : zone liée aux équipements qu'il soit public ou privé, notamment sites de gestion des déchets ou de production d'énergie
- **Ne2** : zone liée aux équipements qu'il soit public ou privé, notamment sites de gestion des déchets ou de production d'énergie qui autorise le dépôt temporaire de matériaux
- **NI1** : zone liée aux activités touristiques et de loisir.
- **NI2** : zone liée au développement d'équipements touristiques et de loisir.
- **NI3** : zone liée au développement d'opération ou de projet touristiques relevant du régime des Unités Touristiques Nouvelles locales.
- **Ncap** : zone spécifique en zone de captage au développement limité.

**Les zones sont concernées par :**

- des Plans de Prévention des Risques Naturels dont les règles s'imposent au présent règlement.
- Des périmètres relatifs aux risques sanitaires ou aux nuisances associés aux bâtis agricoles. Dans ces secteurs reportés de manière non-exhaustive sur le plan des informations, les règles applicables seront appréciées par le service compétent, au regard des prescriptions inhérentes à chaque périmètre.

**Le plan distingue :**

- Des éléments bâtis et ensemble patrimonial à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à préserver leur caractère traditionnel et rural, à favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principale d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations comptabilités avec leurs particularités et leurs sensibilités.

- Des éléments naturels à protéger, identifiés et localisés sur le plan de zonage en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils sont assortis de règles particulières visant à les préserver.
- Des éléments bâtis pouvant changer de destination conformément à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION I- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

#### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

## Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**Au sein de la zone N**, sont autorisés sous conditions seulement :

- Les activités et les exploitations agricoles
- les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime
- les constructions, installations nécessaires à l'activité agricole sous réserve que :
  - leur hauteur soit limitée à 4 m
  - leur emprise n'excède pas 50m<sup>2</sup>
  - qu'elle soit strictement nécessaire à l'activité agricole d'une exploitation existante sur le territoire
- Les exploitations forestières sous réserve du respect des règlementations en vigueur
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- Les travaux, les aménagements, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
  - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m<sup>2</sup> :
  - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
  - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
  - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
  - que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m<sup>2</sup> (hors piscine.)
  - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
  - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement
- Les installations, les constructions, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs ou des activités admises dans la zone dès lors qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole , pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et sous réserve de prendre toutes les dispositions nécessaires pour assurer une bonne intégration dans le site :
  - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilée sous réserve d'être strictement nécessaire et qu'elles ne nuisent pas au potentiel agronomique de la zone



- Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- Les abris de jardins inférieurs à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et liés à l'exploitation de jardins familiaux.
- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :
  - o d'être réalisées en matériaux perméables à l'exception des stationnements destinés à accueillir des véhicules ou des installations de charge importante (poids lourds...),,
  - o de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
  - o de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

**Au sein de la zone Ncar uniquement, sont autorisés seulement :**

- Les logements nécessaires et liés à la surveillance du site d'extraction et sous réserve de ne pas excéder 80m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Les constructions et installations à vocations industrielles, d'entrepôts et de bureaux liées et nécessaires à l'activité d'extraction
- L'exploitation des carrières sous réserve d'être conforme aux législations en vigueur
- Le stockage et le traitement des matériaux

**Au sein de la zone Ncb uniquement, sont autorisés sous réserve d'une attention particulière en termes d'insertion paysagère sur les secteurs naturels à forts enjeux, seulement :**

- Les projets présentant un intérêt général pour lesquels il n'existe pas de solution alternative en termes d'implantation.
- Les aménagements visant à qualifier le patrimoine bâti existant pour de l'habitat.
- Les aménagements pour la gestion et la qualification des infrastructures existantes, sans créer d'obstacles pour le déplacement de la faune sauvage.
- Les aménagements liés à la valorisation des espaces naturels et à l'activité agricole ou sylvicole.
- Les équipements liés à la gestion et au traitement des eaux usées, de l'eau potable, des eaux pluviales ou à la gestion des risques naturels.
- Les infrastructures de télécommunication et de production d'énergies renouvelables, de transport d'hydrocarbures, de gaz, d'électricité, et des voies d'accès strictement liées à ces infrastructures.
- Les aménagements en faveur des liaisons douces : chemins piétons, pistes cyclables.
- Les aménagements mineurs à vocation pédagogique, éducative, scientifique ou récréative à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité et la fonctionnalité de ces espaces.

**Au sein de la zone Nco,-sont autorisés, seulement :**

- Les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

**Au sein de la zone Ne, sont autorisés seulement :**

Sous réserve qu'ils ne nuisent pas au potentiel agronomique ou biologique de la zone, qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et d'être conforme aux législations en vigueur du point de vue environnemental, sont autorisés :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilée
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public à condition qu'ils ne soient pas réalisés sur des aires d'accueil des gens du voyage existantes où seuls les équipements, aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques en lien avec les aires d'accueil des gens du voyage sont autorisés.
- les constructions, équipements, aménagements, installations et ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif à vocation industrielles et d'entrepôts liées à la production d'énergie ou la gestion des déchets.
- les installations, les constructions, les aménagements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements collectifs ou des activités admises dans la zone.
- Le stockage et le dépôt de matériaux sous réserve de leur intérêt collectif.

**Au sein de la zone Ne2 uniquement, sont autorisées seulement :**

- Le stockage et le dépôt temporaire de matériaux.

**Au sein de la zone NI1, sont autorisés sous conditions seulement :**

- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
  - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m<sup>2</sup> :
  - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
  - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
  - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
  - que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m<sup>2</sup> (hors piscine.)
  - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
  - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement

**Au sein des zones N12 et N13** sont autorisés, seulement :

Sous réserve qu'ils ne nuisent pas au potentiel agronomique ou biologique de la zone, qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et d'être conforme aux législations en vigueur du point de vue environnemental:

- Les installations et travaux nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- Les aménagements légers et limités de places publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables à l'exception des stationnements destinés à accueillir des véhicules ou des installations de charge importante (poids lourds...),
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité sous réserve qu'elles soient liées à un parc résidentiel de loisirs, à un terrain de camping ou à un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme.
- les activités de camping et de caravanage sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.
- les habitations légères de loisirs sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique.

En sus, sont autorisés :

- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
  - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m<sup>2</sup> :
  - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
  - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
  - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
  - que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m<sup>2</sup> (hors piscine.)
  - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
  - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement

**Au sein des zones NI2** sont autorisés :

Sous réserve qu'ils ne nuisent pas au potentiel agronomique ou biologique de la zone, qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et d'être conforme aux législations en vigueur du point de vue environnemental:

- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les constructions à usage de restauration sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et environnementale du site
- les constructions à usage d'hébergements hôteliers et touristiques sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et environnementale du site

Pour les bâtiments existants autorisés au sein de cette zone qui présentent une surface de plancher de moins de 500 m<sup>2</sup>, les extensions ne devront pas porter la surface de plancher totale à plus de 500 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments existants autorisés au sein de cette zone qui présentent une surface de plancher de plus de 500 m<sup>2</sup>, les extensions ne devront pas dépasser une surface de plancher totale de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'un programme général d'une opération qui concerne plusieurs bâtiments :

- la surface totale des extensions ne devra pas dépasser une surface de plancher totale de plus de 500 m<sup>2</sup>
- les extensions ne devront pas porter la surface de plancher totale de l'opération à plus de 500 m<sup>2</sup>.

**Au sein de la zone NI3** sont autorisés :

Sous réserve qu'ils ne nuisent pas au potentiel agronomique ou biologique de la zone, qu'ils fassent l'objet d'une intégration paysagère et d'être conforme aux législations en vigueur du point de vue environnemental et sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones concernées:

- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public
- les constructions à usage de restauration sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et environnementale du site
- les constructions à usage d'hébergements hôteliers et touristiques sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique et qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère et environnementale du site

**Au sein de la zone Ncap, sont autorisés, seulement :**

- Les logements d'une emprise limitée à 150 m<sup>2</sup> et d'une hauteur limitée à 9m.
- Les extensions d'un bâtiment à usage de logement existant sous réserve :
  - d'une surface de plancher minimale avant extension de 50m<sup>2</sup> :
  - que la surface de plancher totale cumulée des extensions autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
  - que la Surface de Plancher maximale de l'habitation après extension n'excède pas 250m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes (garages, abris de jardins, piscine...) aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserves :
  - qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s)
  - qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres du bâti d'habitation
  - que la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes n'excède pas 50m<sup>2</sup> (hors piscine.)
  - que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit
  - de ne pas porter atteinte au caractère des lieux et à son environnement

**Dans toutes les zones N à l'exception des zones Nco et Ncb sont autorisés :**

- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions à usage d'activités existantes, ainsi que la réalisation d'annexes fonctionnelles non accolées, dans la mesure où la situation existante n'est pas aggravée au regard de la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique, ou au bon ordonnancement des aménagements environnants et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, au caractère des lieux et à son environnement. La surface d'emprise au sol totale cumulée des extensions des constructions à usage d'activités existantes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante. Les constructions annexes doivent répondre aux conditions suivantes :
  - o qu'elles soient directement liées à la destination de la ou des construction(s) principale(s) implantée(s) sur le même terrain
  - o qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la ou des construction(s) principale(s)
  - o que la surface d'emprise au sol totale cumulée de l'ensemble des annexes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50m<sup>2</sup>
  - o que leur hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas les logements.

**Dans toutes les zones N à l'exception de la zone Ncb sont autorisés :**

- Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve :
  - o Qu'il soit soumis à avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme
  - o Qu'il ne compromette ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site
  - o Qu'il ne génère pas pour le voisinage de nuisances
  - o Qu'il permette de conserver ou valoriser le caractère patrimonial du bâti
  - o Qu'il respecte les dispositions des articles 8 et 9
  - o Que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins peut-être assuré en dehors des voies publiques
  - o Que le bâtiment présente un intérêt patrimonial et architectural avéré pour le changement de destination vers du logement. Seuls les bâtis repérés comme tels pourront changer de destination pour du logement (ou gîte ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes). Le volume et les murs extérieurs du bâtiment doivent être conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une extension limitée, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture. Les annexes ne devront pas porter atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.
- Les infrastructures routières et les installations qui y sont directement liées sous réserve d'une intégration paysagère
- ; Les affouillements et exhaussements de sol qui excèdent 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone et sous réserve de conserver la stabilité du terrain, de s'intégrer au paysage et de ne pas porter atteinte à l'environnement existant
- La reconstruction après sinistre, dans un délai de quatre ans, des bâtiments dans leur volume initial – le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières – à condition que :
  - Le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - Sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - La capacité des réseaux qui desservent le bâtiment soit suffisante,
  - La reconstruction respecte les dispositions de l'article 5.

### Article 3 Mixité fonctionnelle et sociale

---

Non règlementé.

## Section II Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 4 Volumétrie et implantation des constructions

---

#### *4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) et emprises publiques*

##### Généralités

**Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées** ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini

##### Modalités d'application

Hors agglomération, les constructions doivent respecter par rapport à l'axe de la voie un recul de :

- **15,00 mètres** le long des routes départementales.
- **5,00 mètres** par rapport aux autres voiries ou respecter l'alignement des bâtiments existants.

##### Cas particuliers

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

##### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

### Modalités d'application

La distance comptée horizontalement d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à **la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m**.

### Cas particuliers

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants:

- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour toute construction n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée sur la façade bordant ou en vis-à-vis de la limite séparative.
- pour des constructions de volume et d'aspect homogène, édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- pour les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin. La construction à réaliser ne dépasse pas le gabarit de la construction existante

### Rives des cours d'eau

Une zone tampon inconstructible de 10 m s'applique autour des cours d'eau primaires du territoire en cas d'urbanisation future. Les cours d'eau primaires concernés par cette marge de recul sont listés ci-après : le Lange, le Borrey, l'Oignin, l'Ain, la Bienne, l'Albarine, la Semine.

Pour les autres cours d'eau reportés aux documents graphiques du PLUiH, une zone tampon inconstructible de 5 m (marge de recul) s'applique.

Les marges de recul sont prises à partir de la rive du lit mineur du cours d'eau.

Les dispositions ci-dessus ne concernent toutefois pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les aménagements de sécurité pour la gestion du cours d'eau, ainsi que les ouvrages hydroélectriques, et les évolutions des bâtiments agricoles existants sous réserve que leur emprise au sol ne soit pas augmentée.



#### 4.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance maximale d'implantation d'une annexe d'un bâtiment d'habitation par rapport à ce dernier ne devra pas excéder 30 m.

#### 4.4 Emprise au sol des constructions

##### En zone N:

- Dans le cas d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation, la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50m<sup>2</sup> hors piscine.
- Les constructions agricoles autorisées ne pourront excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 

##### Pour les zones NI1, NI 2 et NI3 :

- Dans le cas d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation, la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50m<sup>2</sup> hors piscine.

##### En zone NI2 :

Les constructions autorisées ne pourront excéder 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### En zone NI3 :

- Les constructions autorisées ne pourront pas excéder l'emprise au sol maximale définie dans l'OAP de la zone considérée.

**En zone Ncar :** Les extensions des constructions autorisées ne pourront excéder 20% de l'emprise au sol existante.

**En zone Ne :** Les constructions autorisées ne pourront excéder 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**En zone Ne2 :** Les constructions autorisées ne pourront excéder 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

##### En zone Ncap :

- Les constructions autorisées ne pourront excéder 150m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Dans le cas d'annexes liées à des constructions à usage d'habitation, la surface totale cumulée d'emprise au sol des annexes ne pourra excéder 50m<sup>2</sup> hors piscine.

**Dans toutes les zones N, à l'exception des zones Ncb et Nco** La surface d'emprise au sol totale cumulée des extensions des constructions à usage d'activités existantes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH ne pourra excéder 20% de l'emprise au sol existante. La surface d'emprise au sol totale cumulée de l'ensemble des annexes autorisées à partir de l'entrée en vigueur du PLUIH n'excède pas 50m<sup>2</sup>.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas les logements.

## 4.5 Hauteur maximale des constructions

### Généralités

La hauteur est mesurée à l'aplomb de tout point du bâtiment entre le terrain naturel avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, ni aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, ventilation et autres superstructures légères).

### Règles générales

#### En zone N :

- Logements : 9 m maximum
- Annexe des logements : 3,5m à l'égout du toit
- Bâtis agricoles autorisés: 4 m

#### En zone Ncap :

- La hauteur des constructions (hors annexe) est limitée à 9m.
- Annexe des logements : 3,5m à l'égout du toit

#### En zones NI1 et NI2 :

- Logements : 9 m maximum
- Annexe des logements : 3,5m à l'égout du toit
- La hauteur des autres constructions autorisée est limitée à 12 m

#### En zone NI3 :

- Annexe des logements : 3,5m à l'égout du toit
- Les constructions autorisées ne pourront pas dépasser la hauteur maximale définie dans l'OAP de la zone considérée.

#### En zone Ne, Ne2 et Ncar :

- La hauteur des constructions autorisée est limitée à 13 m sauf exceptions rendues nécessaires pour des ouvrages techniques en lien avec les équipements publics, les constructions d'intérêt collectif ou l'exploitation des carrières.

Dans le cas de travaux, aménagement ou extensions de bâtis, y compris ceux identifiés au titre de l'article L151-19, la hauteur de construction ne pourra pas excéder celle du bâti actuel.

#### En zone Ncb et Nco :

- La hauteur des autres constructions autorisée est limitée à 12 m sauf exceptions rendues nécessaires pour des ouvrages techniques en lien avec les équipements publics ou des constructions d'intérêt collectif.

### Règles générales

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, et en particulier dans le cas d'une expression architecturale résolument contemporaine, ou encore lorsqu'il justifie d'une cohérence dans la mise en œuvre de solutions écologiques ou d'économie d'énergie, l'aspect des constructions peut être apprécié en fonction de son insertion dans le site et dans le paysage. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'ensemble des éléments identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés et entretenus et faire l'objet soit d'une déclaration préalable, soit d'un permis de construire et/ou d'un permis de démolir, suivant les travaux envisagés, et cela avant toute intervention. D'une manière générale, il sera demandé que les travaux envisagés respectent les caractéristiques initiales de la construction et veillent à préserver l'architecture et l'aspect traditionnel du bâti.

### Terrassements

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain, comme préconisé à l'article 4.5.

En cas de soutènement et d'enrochements, ces derniers doivent avoir une hauteur limitée et s'accompagner d'un traitement paysager.

### Implantation et volumes

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Indépendamment des contraintes techniques potentielles, les constructions rechercheront la simplicité des volumes bâtis.

Dans le cadre des extensions autorisées, celles-ci veilleront à s'intégrer dans les formes et volumes du bâti existant.

## Toitures

### Pour les bâtiments agricoles

Les couvertures métalliques ou fibrociment, devront faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Les teintes claires sont interdites.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

### Pour toutes les constructions autorisées :

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).

### Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits,
- l'ensemble des dispositions ci-dessous ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscines, ainsi qu'aux panneaux solaires qui devront toutefois être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné,
- les matériaux de couverture doivent être en tuiles et de teinte brun à brun-rouge, en tenant compte de leur environnement bâti ; toutefois, l'emploi du cuivre ou du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50 %,
- toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture ...
- les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes,
- les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes, ...) sont également autorisées en toiture.

## Façades et aspects extérieurs

### Dans l'ensemble des zones N:

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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...)

L'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures en façades.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec l'environnement naturel.

### **Pour les bâtiments agricoles**

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.

Les teintes foncées sont recommandées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté, et des soubassements en maçonnerie qui devront être de ton sable ou pierre du pays.

### **Pour les constructions à usage de logements autorisées :**

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : 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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...)

Les teintes des enduits et peintures en façades doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits.

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un traitement d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### **Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante identifiée au titre de l'article L. 151-19 ou R515-23 du Code de l'Urbanisme :**

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés. Le cas échéant, le choix des couleurs se conformera au nuancier en vigueur au sein de la commune concernée.
- les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas,
- la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à bardage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,
- les bois, bardages et volets apparents seront dans les teintes naturelles de bois, ou de couleurs en référence aux traditions locales,
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :

- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul vantail en plein cadre).
- l'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

## Clôtures

Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits.

Les clôtures sont soumises à déclaration quant à leur implantation et à leur aspect, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas **2,00 mètres**.

Dans toutes les zones N, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences végétales locales et/ou d'un système à claire-voie.

Les panneaux pleins de couleur blanche, les canisses et les bâches sur les clôtures sont interdits.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

Les murs anti-bruit formant clôture sont autorisés s'ils répondent à une nécessité liée à des infrastructures de transport publiques situées à proximité du terrain concerné. Ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Des dispositions particulières peuvent être admises si un soutènement du terrain naturel est nécessaire. Dans ce cas, la hauteur de l'ensemble formé par le soutènement et la clôture devra être limitée aux besoins stricts et répondre aux exigences des paragraphes précédents.

## Performance énergétique des bâtiments

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site

## Article 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

### Règles générales

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires, mais l'autorité compétente pourra exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés ou plantés.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

### Pour les constructions autorisées :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès,
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles,
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière,
- les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations,
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés).
- Les espaces de stationnement ou aires de stockage seront rendu perméables autant que possible

### Espaces Boisés Classés

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

## Éléments naturels paysagers ou de continuités écologiques

Les haies préservées en vertu de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne pourront être arrachées ou détruites que dans les cas suivants :

- **Sauf dans les secteurs Nco et Ncb** : création d'un nouvel accès à une parcelle agricole dans la limite maximale de 10 mètres sous réserve de la plantation d'un linéaire de haie, sur une distance équivalente ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut-jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées
- Construction ou extension d'habitation ou d'annexes à une habitation sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haie d'essences locales ou, en cas d'impossibilité, d'un arbre de haut jet d'essence locale pour 5 mètres de haies arrachées ;
- Construction ou extension d'un bâtiment agricole (ou d'annexes à un tel bâtiment) sous réserve que celui-ci soit correctement intégré dans le paysage ;
- Travaux d'aménagement sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire de haies d'essences locales. Et à condition que l'aménagement soit correctement intégré dans le paysage ;
- Réorganisation du parcellaire sous réserve de la plantation, sur une distance équivalente, d'un linéaire d'essences locales.

Les arbres et arbustes plantés seront choisis parmi les essences locales.

## Article 7 Stationnement des véhicules

---

### Nombre de places à réaliser

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Il est exigé au minimum,

**Dans toutes les zones N** : 2 places par logement créé.

Pour toutes les zones et pour les autres destinations et notamment les équipements, le nombre de places de stationnement répondra aux besoins propres de la construction.

### Aspects qualitatifs

La localisation des stationnements doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère, et doit être assurée en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les espaces de stationnement quels qu'ils soient favoriseront autant que possible la perméabilité de sols.



## Section III Equipements et réseaux

### Article 8 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### *8.1 Accès*

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité

#### *8.2 Voiries*

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

### Article 9 Desserte des terrains par les réseaux

---

#### *9.1 Eau potable*

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable peut demander à être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. La conduite et les conditions de raccordement et de branchement au réseau public doivent respecter les règles et prescriptions du gestionnaire.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### *9.2 Défense incendie*

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

### 9.3 Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci est accessible et ce, conformément aux règles du gestionnaire.

En cas d'évacuation d'eaux pluviales, deux branchements séparés devront être créés pour les eaux usées et les eaux pluviales en limite de propriété.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve :

- des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles inscrites dans le zonage d'assainissement ou le cas échéant du gestionnaire.
- De l'absence de contraintes liées aux risques sanitaires et notamment au regard des règles liées aux éventuels captages d'eau potable présents sur le territoire
- De leur capacité à être mis hors service et raccordés au réseau public dans les deux ans qui suivent l'arrivée de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement est soumis à l'obtention d'une autorisation préalable de la collectivité. L'autorisation de déversement délivrée par la collectivité peut prévoir, dans une convention spéciale de déversement, des conditions techniques et financières adaptées à chaque cas. Elle peut notamment imposer la mise en place de dispositifs de pré traitement dans les installations privées.

**L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.**

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

## Eaux pluviales

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) devra respecter les dispositions inscrites dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLUi-H.

En l'occurrence, les possibilités d'infiltration à la parcelle pourront être vérifiées via une étude de perméabilité à l'endroit même de l'infiltration projetée.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux, collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent : un ou plusieurs ouvrages d'infiltration ou de régulation (rétention...), dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière ;
- leur rétention (citerne ou massif de rétention) en cas d'impossibilité d'infiltration (nature du sol, configuration du site),
- lorsque les dispositifs d'évacuation d'eaux pluviales précédents ne peuvent pas être mis en place : leur évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, leur épandage sur la parcelle, la solution retenue étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas d'une opération d'aménagement globale le dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

- En cas de risque de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.
- Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de projets d'ensemble devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

La mutualisation des ouvrages de régulation sera privilégiée dans la mesure du possible. Dans ce cas, les dimensionnements de ces ouvrages devront intégrer, en fonction des programmes d'aménagement, les surfaces imperméabilisées des futurs projets.

Ces mesures seront examinées en concertation avec le service gestionnaire et soumises à son agrément.

## Piscine

L'évacuation des eaux de vidange des bassins (piscines) devra se faire si possible dans le milieu naturel. Dans le cas contraire, elle devra se faire dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans tous les cas, la vidange du bassin ne pourra débuter qu'après neutralisation des produits de traitement ou arrêt de la désinfection 48h avant la vidange.

L'évacuation des eaux de lavage des filtres et des pédiluves se fera dans le réseau de collecte des eaux usées.

#### *9.4 Autres réseaux*

Dans un intérêt esthétique les réseaux d'électricité et de téléphonie (extensions ou raccordements) seront enterrés, sauf impossibilité technique.

Il est recommandé que toute nouvelle construction prévoie la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique.